

Document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement Convention Intercommunale d'Attribution

Provence Alpes Agglomération

Juin 2024

2024-2029



Entre

La Communauté d'Agglomération Provence Alpes Agglomération, représentée par sa Présidente, Madame Patricia Granet-Brunello, désignée ci-après « Provence Alpes Agglomération »,

Les communes, membres de la Communauté d'Agglomération Provence Alpes Agglomération, représentées chacune par leur maire, désignées ci-après « les communes »,

D'une part,

Et l'État, représenté par le Préfet, Monsieur Marc Chappuis, désigné ci-après « l'État »,

Et le Conseil Départemental des Alpes-de-Haute-Provence, représenté par sa Présidente, Madame Eliane Bareille, désigné ci-après « le Département des Alpes-de-Haute-Provence »

Et les organismes de logement social, désignés ci-après « les bailleurs sociaux »

Habitations Haute Provence, représenté par Monsieur André-Yves Lacombe, Directeur Général,

Unicil, représenté par Monsieur Eric Pinatel, Directeur Général

Famille et Provence, représenté par Monsieur Grégoire Charpentier, Directeur Général,

Erilia, représenté par Madame Florence Beyly, Directrice Régionale Provence-Alpes,

Logiah 04, représenté par Monsieur Franck Berthod, Directeur,

Et Action Logement Services, représenté par Mesdames Clarisse Bainvel, Présidente du Comité Régional, Martine Corso, Vice-Présidente du Comité Régional, Sandrine Bordin, Directrice Régionale,

Les associations,

L'Association des Paralysés de France (Départements 04/05), représentée Monsieur Cédrik Carotte, Directeur territorial des Alpes

D'autre part,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L.441-1-1 et L.441-1-6

Vu la loi de Programmation pour la ville et la Cohésion Urbaine du 21 février 2014,

Vu la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 26 mars 2014,

Vu la Loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017,

Vu la Loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018,

Vu la Loi relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale du 21 février 2022,

Vu la délibération n° 22 du 6 octobre 2022 du Conseil Communautaire de Provence Alpes Agglomération qui approuve la création de Conférence Intercommunale du Logement sur le territoire de l'Agglomération, désigné ci-après « CIL »,

Commune	Population en 2019	Logements en 2019	Logements locatifs sociaux conventionnés dans le parc des bailleurs
Provence Alpes Agglomération	47 463	32 528	2 991
Aiglun	1 432	596	72
Archail	14	28	
Auzet	99	143	
Barles	133	127	4
Barras	147	83	
Beaujeu	127	116	
Beynes	122	107	
Bras-d'Asse	557	395	
Le Brusquet	960	527	17
Le Castellard-Mélan	63	72	
Le Chaffaut-Saint-Jurson	687	380	44
Champtercier	848	385	18
Château-Arnoux-Saint-Auban	5 089	2 891	427
Châteauredon	74	51	
Digne-les-Bains	16 482	10 600	1 878
Draix	110	62	
Entrages	102	102	
L'Escale	1 371	756	16
Estoublon	493	412	
Ganagobie	92	42	
La Javie	385	287	
Majastres	4	23	
Malijai	1 975	980	133
Mallefougasse-Augès	322	212	
Mallemoisson	1 011	552	14
Marcoux	451	294	
Les Mées	3 751	2 102	139
Mézel	639	487	38
Mirabeau	511	304	
Montclar	406	1 137	
Moustiers-Sainte-Marie	720	618	5
Peyruis	2 813	1 483	95
Prads-Haute-Bléone	179	326	
La Robine-sur-Galabre	288	201	
Sainte-Croix-du-Verdon	119	306	
Hautes-Duyes	45	35	
Saint-Jeannet	48	48	
Saint-Julien-d'Asse	215	421	
Saint-Jurs	136	174	
Saint-Martin-lès-Seyne	13	31	
Selonnet	475	827	
Seyne	1 379	1 933	35
Thoard	748	447	12
Verdaches	61	115	
Le Vernet	126	311	
Volonne	1 641	998	44

Sources : Insee, RP 2019 ; RPLS 2021

Table des matières

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET MODALITÉS D'ÉLABORATION DE LA CIL ET DE LA CIA	5
La réforme des attributions de logements sociaux.....	5
La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	6
La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)	7
La démarche d'élaboration du document de la CIL et de la CIA.....	9
PROVENCE ALPES AGGLOMERATION, UN TERRITOIRE ENTRE URBANITÉ ET RURALITÉ	12
Provence Alpes Agglomération, un territoire peu peuplé, marqué par une identité rurale	12
Plus du tiers des locataires du parc social vivent au-dessous du seuil de pauvreté	13
PORTRAIT DU PARC LOCATIF SOCIAL INTERCOMMUNAL	15
Le parc de logements locatifs sociaux sur le territoire de Provence Alpes Agglomération	15
La politique de la ville : Focus sur le Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) Centre-Ville – Pigeonnier de Digne-les-Bains.....	21
PORTRAIT DE L'OCCUPATION DU PARC LOCATIF SOCIAL SUR LE TERRITOIRE DE PROVENCE ALPES AGGLOMERATION	22
L'occupation du parc social sur PAA	22
L'occupation du parc social au sein du QPV « Centre-ville – Pigeonnier ».....	23
Etat des lieux classant les différentes résidences par commune selon les typologies.....	25
LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL SUR LE TERRITOIRE DE PROVENCE ALPES AGGLOMERATION	32
Une demande en légère hausse sur les trois dernières années	32
Le profil des demandeurs de logements sociaux sur le territoire de Provence Alpes Agglomération	33
LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE DE PROVENCE ALPES AGGLOMERATION	37
Des attributions en baisse sur les trois dernières années	37
Une agglomération très peu tendue au regard de la demande en logement social.....	37
Portrait des ménages ayant obtenu un logement social sur le territoire de Provence Alpes Agglomération	39
Les attributions de logements dans et hors QPV.....	43
LES ORIENTATIONS DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT	47
LE PROGRAMME D'ACTION DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION	49
LES SIGNATAIRES.....	65

Contexte réglementaire et modalités d'élaboration de la CIL et de la CIA

LA RÉFORME DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Depuis plusieurs années, la réglementation autour de la gestion de la demande et des attributions de logements et de l'information des demandeurs a évolué en profondeur, après quatre lois successives.

La **loi ALUR** du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, a facilité le dépôt de la demande pour les demandeurs avec la création du dossier unique et a offert la possibilité d'enregistrer sa demande en ligne. Elle a également mis en place le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID), le Document Cadre et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). L'EPCI a été désigné comme chef de file de la politique locale de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux sur son territoire.

La **loi LEC** du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté vise quant à elle à favoriser la mixité sociale par la mise en place de plusieurs objectifs réglementaires d'attribution selon les ressources des demandeurs ou du caractère prioritaire de la demande :

- 25% des logements sociaux hors Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) doivent être attribués aux ménages du 1^{er} quartile ou aux ménages relogés dans le cadre des opérations de rénovation urbaine ;
- 50% des logements sociaux en QPV doivent être attribués aux demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile de revenus ;
- 25% des attributions sur propositions des réservataires ou des bailleurs doivent être attribués directement aux publics DALO ou à défaut aux publics prioritaires relevant de l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

La **loi ELAN** du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a introduit trois nouveaux dispositifs piliers de la gestion de la demande et des attributions :

- La Commission d'Attribution des Logements (CAL) est transformée en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) ;
- La cotation de la demande locative sociale ;
- La gestion en flux des réservations.

La **loi 3DS** du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale a :

- Réaffirmé le rôle de l'EPCI comme chef de file de la politique locale des attributions ;
- Permis l'accès aux données du SNE aux communes réservataires et aux EPCI compétents en matière d'habitat et comprenant au moins un QPV ;
- Renforcé les modalités de suivi de l'objectif de la loi LEC concernant les attributions hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile ;
- Instauré un objectif d'attribution aux demandeurs exerçant une activité professionnelle ne pouvant être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation ;
- Permis aux bailleurs sociaux de refuser une attribution proposée par un réservataire pour des ménages qui accentueraient la fragilité sociale des résidences à enjeu de mixité sociale.

La mise en place de la politique intercommunale d'attribution des logements sociaux est encadrée par les articles L 441-1, L 441-1-1, L 441-1-5, L 441-1-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT (CIL)

Considérés comme des enjeux majeurs pour la mise en œuvre du droit au logement et la mixité sociale, les politiques d'attribution de logements sociaux font l'objet d'une réforme en profondeur, initiée en 2014 par la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) puis renforcée par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 qui rend obligatoire pour les établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) et ayant au moins un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) sur leur territoire la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

La CIL de Provence Alpes Agglomération, instance de gouvernance partenariale des attributions et de la gestion des demandes à l'échelle intercommunale, a été créée lors du Conseil Communautaire du 6 octobre 2022 et par arrêté conjoint de la Préfecture (n°2022-320-004 du 16 novembre 2022) et de l'Agglomération (n°122-20221114 du 14 novembre 2022). Co-présidée par le Président de l'établissement de coopération intercommunale et le Préfet, elle associe largement les partenaires (maires des communes membres, bailleurs sociaux, Conseil départemental, organismes titulaires de droits de réservation, représentants des associations de locataires, autres associations ...). Elle est composée de 62 sièges, répartis en trois collèges.



Des représentants de l'administration de l'État (DDT, DDETSPP), de Provence Alpes Agglomération ou d'autres collectivités peuvent siéger avec voix consultative. Par ailleurs, et sur décision de ses Présidents, la CIL peut entendre toute personne extérieure dont l'audition est de nature à éclairer ses décisions ou ses réflexions. Les personnes ainsi entendues ne participent pas au vote.

La CIL définit les orientations partagées en matière d'attribution de logements sociaux qui doivent garantir une mixité sociale et résidentielle et ainsi éviter de concentrer la pauvreté dans les quartiers les plus défavorisés, de casser les logiques de ségrégation et de favoriser l'égalité des chances.

La CIL définit les orientations en matière d'attributions, formalisées au travers d'un document cadre. Ces orientations fixent des objectifs :

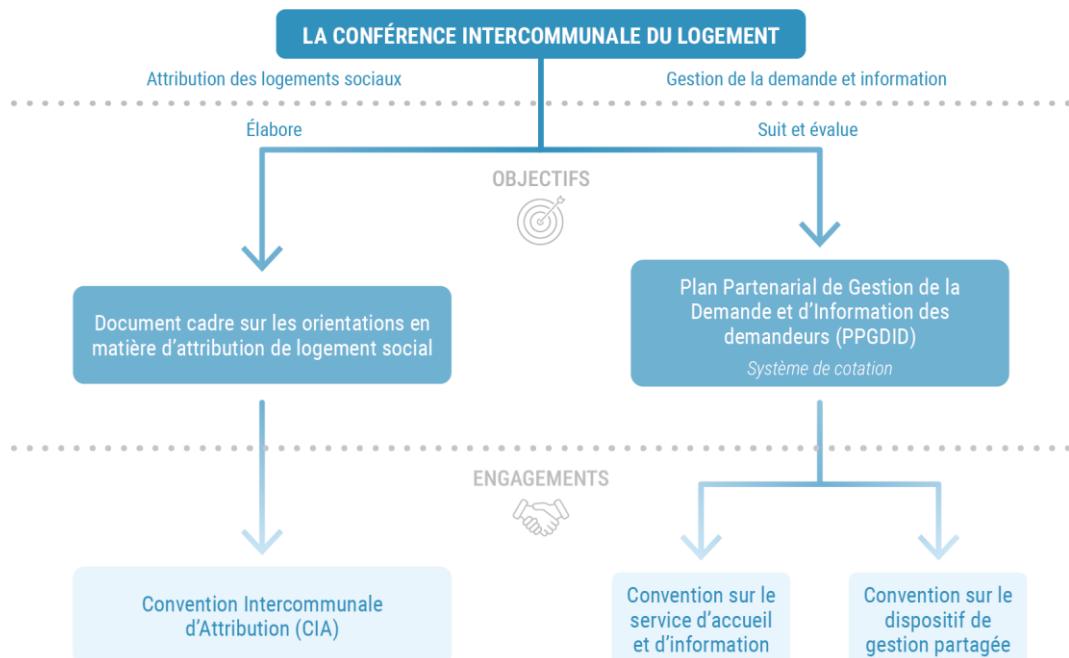
- › de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle de l'intercommunalité à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux :
 - » hors QPV : 25% minimum des attributions annuelles doivent bénéficier aux demandeurs du 1er quartile de revenus ou à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées ;
 - » en QPV : 50% minimum des attributions annuelles doivent bénéficier aux demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles de revenus.
- › de relogement des ménages prioritaires, des ménages bénéficiaires du Droit au Logement Opposable (DALO) ainsi que de ceux relevant d'une opération de renouvellement urbain.
- › L'article 78 de la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration (dite loi 3DS) et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale a modifié l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. La Convention Intercommunale d'Attribution fixe des objectifs d'attribution aux demandeurs de logement social exerçant une activité professionnelle ne pouvant être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation. La CIL fixe les modalités de mise en œuvre de cet objectif selon les besoins locaux.

La CIL définit également les modalités de coopération inter-partenariale.

Les orientations de la CIL sont ensuite mises en œuvre au travers d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui comporte les engagements chiffrés pris par les bailleurs sociaux et leurs partenaires. La définition de ces orientations se fonde sur un diagnostic partagé et territorialisé reposant sur un socle minimal abordant :

- › Le parc de logements locatifs sociaux ;
- › L'occupation sociale du parc locatif social ;
- › La demande en cours et satisfaitة, en intégrant l'analyse des attributions au premier quartile des demandeurs et aux publics prioritaires.

Le présent document constitue le document-cadre fixant les orientations stratégiques en matière d'attributions sur le territoire de Provence Alpes Agglomération.



LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION (CIA)

La Convention Intercommunale d'Attribution est un document contractuel traduisant de manière opérationnelle les orientations adoptées par la CIL. Encadrée par l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, elle est co-signée par l'EPCI, les bailleurs sociaux, les titulaires des droits de réservation et, le cas échéant, les autres collectivités ou personnes morales intéressées.

La CIA comporte des engagements quantifiés et territorialisés, c'est-à-dire différenciés selon les secteurs (dont les QPV), des bailleurs sociaux et des réservataires de logements. Elle prévoit des modalités d'action et de coopération dans l'optique d'adapter les pratiques existantes en matière d'attribution de logement et de lever les freins existants.

Celle-ci comporte ainsi, pour chaque bailleur social :

- › Un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions (suivies de baux signés) à réaliser pour atteindre, à minima, 25% d'attributions de logements aux ménages du 1^{er} quartile ou à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, en dehors des QPV. Il est possible, au regard du contexte local, d'adopter des taux différenciés par secteurs géographiques et/ou par bailleur social.
- › Un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions de logements aux ménages reconnus DALO ou aux demandeurs prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaire à la mise en œuvre de cet

engagement. Ces engagements doivent permettre à chaque bailleur et chaque réservataire d'atteindre un taux minimal de 25% d'attribution pour ces publics sur la partie du parc dont il dispose.

- › Un engagement sur les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial fixé par les orientations, à savoir de réaliser à minima 50% des attributions de logements sociaux aux demandeurs n'appartenant pas au 1er quartile de revenu en QPV.
- › Une liste fixant les résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale, annexée à la convention et adressée tous les trois ans. Celle-ci est établie selon les conditions d'occupation de ces résidences, d'après les critères définis en Conseil d'État. Dans une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale, le fait pour un ménage candidat à l'attribution d'un logement d'accentuer la fragilité en matière d'occupation sociale de la résidence peut constituer un motif de refus pour l'attribution d'un logement dans cette résidence. Dans ce cas, le premier logement social vacant situé en dehors d'une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale dans le périmètre de la CIA et adapté à la situation du ménage doit lui être proposé. Un décret en Conseil d'Etat déterminera les critères d'identification des ménages susceptibles d'accentuer la fragilité d'une résidence à enjeu de mixité sociale (art. L 441-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

En vertu de l'article 78 de la loi 3DS, la CIA fixe des **objectifs d'attribution aux demandeurs de logement social exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail** dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la nation. La loi du 25 novembre 2021 fixe un même **objectif aux CIA pour les sapeurs-pompiers volontaires** (un décret en Conseil d'Etat doit préciser les modalités de mise en œuvre).

Pour chacun des autres signataires de la convention, la CIA comporte des engagements sur leur contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements définis précédemment et le cas échéant, les moyens d'accompagnement adaptés.

La CIA prévoit la **création d'une commission de coordination**, présidée par le président de l'EPCI, composée du représentant de l'État dans le département, des maires des communes, des représentants des bailleurs sociaux, de représentants du département, de représentants des titulaires de droits de réservation et des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées œuvrant dans le département. Sa mission est d'assurer le suivi et l'évaluation de la CIA. Elle peut par ailleurs avoir pour objet d'examiner certains dossiers de demandeurs concernés par la convention. Elle émet alors des avis quant à l'opportunité de présenter en commission d'attribution les dossiers présentés par les réservataires. La commission de coordination doit se doter d'un règlement d'intérieur.

Si un bailleur social refuse de signer la convention au terme du délai de six mois qui lui est imparti, le préfet désigne à ce bailleur des ménages prioritaires et fixe le délai au sein duquel le bailleur est tenu de les loger. Les attributions s'imputent sur les droits de réservation des différents contingents, dont les logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué. Ces attributions sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine locatif social de ce bailleur au regard de l'objectif de diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune. Cet impératif s'applique jusqu'à la signature de la convention par le bailleur. (art. L. 441-1-6 du Code de la Construction et de l'Habitation).

En cas de manquement d'un bailleur aux engagements pris dans le cadre de la convention, le préfet peut reprendre la main en procédant à l'attribution d'un certain nombre de logements à des personnes prioritaires, après consultation des maires des communes d'implantation de ces logements.

De même, en cas d'attribution d'un logement social à un demandeur, l'organisme ayant attribué le logement doit préciser si l'attributaire relève d'un public visé par la CIA (article R.441-2-9 du Code de la Construction et de l'Habitation).

La Conférence Intercommunale d'Attribution (CIA) est élaborée en association avec ses différents partenaires signataires dans la continuité de l'adoption des orientations par l'Agglomération et le Préfet.

Ce projet de convention est soumis pour avis au comité responsable du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et à la CIL.

Cette convention est établie pour une durée de 6 ans à compter de sa signature afin d'être en adéquation avec le rythme des autres outils de la politique de l'habitat, tels que les conventions d'utilité sociale, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le contrat de ville.

LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU DOCUMENT DE LA CIL ET DE LA CIA

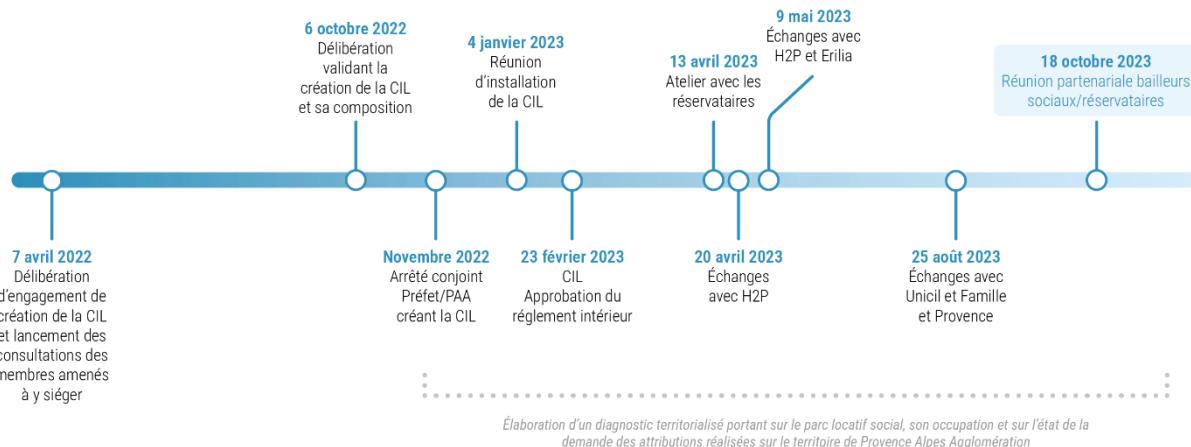
MODALITÉS D'ÉLABORATION DE LA CIL ET DE LA CIA

En avril 2022, Provence Alpes Agglomération a engagé par délibération de son conseil communautaire, l'élaboration du document cadre de sa CIL et sa CIA. Une première réunion d'installation de la CIL s'est tenue le 4 janvier 2023, suivi d'une CIL approuvant notamment le règlement intérieur de la CIL, le 23 février 2023.

L'élaboration du document cadre de la CIL et la CIA s'est faite de manière partagée, en associant l'ensemble des parties prenantes, tant les bailleurs sociaux que les réservataires. Pour cela, plusieurs sessions d'échanges ont été organisées par l'Agglomération au cours de l'année 2023 afin d'aiguiller les grandes orientations du document cadre de la CIL et les actions de la CIA :

- 13 avril 2023 : atelier avec les réservataires de logements sociaux du territoire. Étaient présents : Action Logement Services, DDETSP 04, les communes d'Aiglun, de Champtercier, de Château-Arnoux-Saint-Auban, de Digne-les-Bains, de L'Escale, des Mées ;
- 20 avril 2023 : échanges en visio-conférence avec Habitations Haute Provence, principal bailleur social du territoire ;
- 9 mai 2023 : atelier avec les bailleurs sociaux Habitations Haute Provence et Erilia ;
- 25 août 2023 : échanges en visio-conférence avec Famille et Provence et Unicil ;
- 18 octobre 2023 : restitution des ateliers, propositions d'orientations pour le document cadre de la CIL et de pistes d'actions pour la future CIA.

Dans un souci de clarté, et de manière à garantir la cohérence globale de l'ensemble démarche (diagnostic, enjeux, orientations, actions), il a été décidé d'opter pour la constitution d'un document unique, regroupant le document cadre et les orientations de la CIL ainsi que la CIA.



Les publics prioritaires pour Provence Alpes Agglomération

LES PUBLICS PRIORITAIRES AU TITRE DE L'ARTICLE L.441-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

- › Les DALO (*voir ci-dessous*) ;
- › Les ménages du 1^{er} quartile ;
- › Personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- › Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- › Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- › Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- › Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- › Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- › Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires et personnes menacées de mariage forcé ;
- › Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords ;
- › Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- › Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- › Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- › Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- › Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- › Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Conformément à l'article L441-1 et à l'article 78 de la loi 3DS, la CIA doit fixer des objectifs d'attribution pour les travailleurs essentiels et la CIL doit fixer les modalités de mise en œuvre de cet objectif selon les besoins locaux.

LES PUBLICS PRIORITAIRES AU TITRE DU DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (DALO)

Le demandeur doit être Français ou avoir un titre de séjour en cours de validité et se trouver dans l'une des situations suivantes :

- › Sans aucun logement ;
- › Menacé d'expulsion sans possibilité de relogement ;
- › Hébergé dans une structure d'hébergement depuis plus de 6 mois ou logé temporairement depuis plus de 18 mois ;
- › Logé dans des locaux impropre à l'habitation, insalubres ou dangereux ;
- › Logé dans un local manifestement sur-occupé ou non-décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou d'être lui-même handicapé ;
- › Demandeur de logement locatif social depuis un délai anormalement long
- › Être handicapé ou avoir à charge une personne handicapée ou au moins un enfant mineur et vivre dans un logement sur-occupé ou non décent ;
- › Être handicapé, ou avoir à charge une personne handicapée et un logement non adapté à son handicap.

LES PUBLICS PRIORITAIRES AU TITRE DU FICHIER DES MAL LOGÉS DU 04

Au niveau départemental, le PDALHPD identifie lui aussi des publics prioritaires en se basant sur une approche socio-économique. Cette approche s'appuie sur le Fichier des Mal Logés du 04, mis en place dans les années 1990. Ce fichier, et les publics identifiés précèdent les obligations réglementaires et alimentent la définition des « ménages prioritaires » au regard du contexte et des problématiques locales.

Cette démarche permet d'être au plus proche de la réalité du terrain et d'apporter une solution efficiente aux ménages pouvant relever du DALO.

Au-delà des publics prioritaires définis par la loi, les situations ouvrant droit à une inscription au titre du dispositif Fichier des Mal Logés peuvent être :

- › Reprise du logement par le bailleur privé ;
- › Taux d'effort excessif supérieur à 30% ;
- › Demande de logement social supérieure à 24 mois.

Provence Alpes Agglomération, un territoire entre urbanité et ruralité

Source : Insee, RP 2019

PROVENCE ALPES AGGLOMÉRATION, UN TERRITOIRE PEU PEUPLÉ, MARQUÉ PAR UNE IDENTITÉ RURALE

Crée au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'Agglomération Provence Alpes Agglomération (PAA) est issue de la fusion de 5 communautés de communes et regroupe désormais 46 communes, s'étendant du nord au sud du département des Alpes-de-Haute-Provence.

En 2019, Provence Alpes Agglomération comptait 47 463 habitants, soit près de 30% de la population du département. C'est un territoire peu densément peuplé (30,2 habitants/km²) dans l'un des départements les moins densément peuplés de France (24 habitants/km² dans les Alpes-de-Haute-Provence) et au regard de la densité relevée à l'échelle de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (161,8 habitants/km²).

Entre 2013 et 2019, la population n'a pas évolué (0,00%/an), passant de 47 449 en 2013 à 47 633 en 2019, tandis que la population a augmenté en moyenne chaque année de +0,24% à l'échelle départementale et de +0,42%/an à l'échelle régionale.

L'organisation territoriale est structurée selon des logiques valléennes tenant compte de sa topographie prononcée, voire montagneuse, faisant le lien entre la Haute-Provence, les pré-Alpes et les Alpes. Ce facteur limitant son accessibilité explique en partie l'identité majoritairement rurale de PAA.

Cette structure a marqué et conditionné le développement du territoire sur l'axe Digne-les-Bains (ville-centre de PAA et préfecture de département) - Château-Arnoux-Saint-Auban (2^{ème} commune la plus peuplée) qui concentre l'essentiel de la population, des emplois, des logements, des équipements et de la desserte routière et autoroutière.

Il en résulte un territoire hybride, entre urbanité et ruralité, dans lequel se côtoient des communes aux logiques « multifonctionnelles » et des communes rurales, résidentielles et/ou touristiques qui jouent parfois un rôle structurant (à l'image de Seyne).

FOCUS SUR LES TRAVAILLEURS ESSENTIELS SUR LE TERRITOIRE DE PROVENCE ALPES AGGLOMÉRATION

Les professions essentielles sont les suivantes :

Profession	Effectif	Profession	Effectif
Agent Hospitalier	344	Livreur	169
Aide à domicile	442	Masseur Kiné	151
Aide-soignant	471	Médecin Hospitalier	62
Ambulancier	57	Médecin Libéral	60
Boucher	52	Nettoyeur	110
Boulanger	62	Ouvrier Industrie Essentielle	secret statistique
Buraliste	51	Personnel Funéraire	secret statistique
Caissier Vendeur commerces essentiels	513	Personnel Transport Public	
Charcutier	secret statistique	Pharmacien	122
Cuisinier Structure	17	Pompier	70
Dentiste	29	Pompiste	
Eboueur	secret statistique	Routier	209
empl ouvr alimentaire autre	150	Sage-femme	secret statistique
empl ouvr alimentaire froid	25	Surveillant de prison	44
Facteur	90	Taxi	14
Force de l'ordre	261	Technicien Essentiel	123
Infirmier Hospitalier	380	Vétérinaire	20
Infirmier Libéral	106		

Ensemble des travailleurs clés sur Provence Alpes Agglomération : 4 235

Source : Recensement de la population, exploitation complémentaire au lieu de résidence (mis en ligne sur OSMOSE)

UN PARC DE LOGEMENTS QUI AUGMENTE PLUS RAPIDEMENT QUE LA POPULATION

Au recensement de 2019, Provence Alpes Agglomération comptait 32 528 logements, en hausse de +0,6%/an entre 2013 et 2019.

Ce parc se compose principalement de résidences principales, qui représentent à elles seules 70,4% du parc. Pour autant, et même si cette proportion reste inférieure à celle du département (31,1%), la vocation touristique de l'agglomération se ressent : 19,8% des logements de l'agglomération sont des résidences secondaires. Leur nombre est en croissance et a davantage augmenté que l'ensemble du parc de logements (+1,1%/an contre +0,7%/an pour l'ensemble du parc).

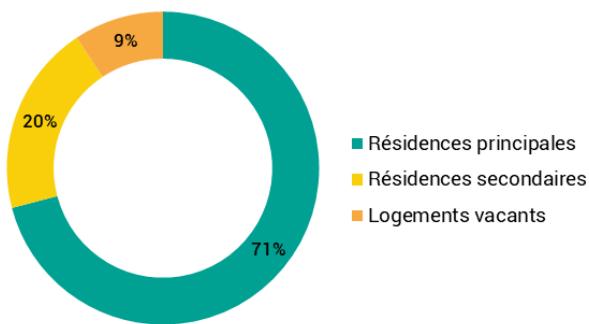
Enfin, la part de logements vacants est relativement importante (9,3%, soit un peu plus de 3 000 logements). En revanche, sur la période 2013-2019, leur nombre est en léger recul (-1,1%/an).

Au sein de l'agglomération, les ménages sont majoritairement propriétaires de leur logement (57%) et les locataires représentent quant à eux 39% des occupants des résidences principales.

Ce parc est par ailleurs majoritairement dominé par l'habitat individuel, qui représente 60% des logements, une proportion similaire à celle relevée à l'échelle départementale (61%) mais nettement supérieure à l'échelle régionale (40%).

Composition du parc de logements en 2019

Source : Insee, RP 2019



Cette composition du parc explique notamment la forte représentation des grands logements. En effet, les T4 et plus forment à eux seuls 61% du parc de résidences principales quand ils ne représentent que 48% à l'échelle régionale (61% également dans le département). Les petites typologies, telles que les T1 et les T2 sont peu développées (5% de T1, 12% de T2) et se concentrent principalement à Digne-les-Bains (60% des T1-T2 de l'agglomération) ainsi que dans les centres anciens. A Digne-les-Bains, l'offre en petites typologies (T1-T2) peut s'expliquer en partie par l'offre locative sociale dédiée aux étudiants dans le parc du bailleur social Habitations Haute Provence.

Au-delà, des caractéristiques du parc, l'habitat est au second rang de la consommation énergétique dans Provence Alpes Agglomération. Ainsi, 43% des résidences principales ont été construites avant 1970 et près de 20% des ménages de l'agglomération se trouvaient aujourd'hui en situation de vulnérabilité énergétique en 2015 (source : Insee Analyses, « Vulnérabilité énergétique liée aux logements. Rigueur climatique dans les Alpes, pauvreté sur le littoral », mars 2019).

PLUS DU TIERS DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL VIVENT AU-DESSOUS DU SEUIL DE PAUVRETÉ

Avec une médiane des revenus par unité de consommation à 21 130€ en 2019, Provence Alpes Agglomération se place dans la moyenne départementale, mais se trouve en dessous de celle de l'agglomération voisine de Durance-Luberon-Verdon-Agglo (21 730€) et de la région (22 070€).

Les niveaux de revenus de la population sont assez disparates et les communes les plus favorisées, sont pour l'essentiel situées en périphérie de la ville-centre, Digne-les-Bains.

La commune de Saint-Jurs affiche la médiane la plus basse de l'agglomération parmi celles dont la donnée est disponible (17 100€ en 2019), Sainte-Croix-du-Verdon est quant à elle la commune affichant la médiane des revenus la plus haute (24 430€) précédée de Marcoux (24 340€) et d'Aiglun (24 090€).

Les communes les plus peuplées, situées dans le Val de Durance (Château-Arnoux-Saint-Auban, Les Mées, Peyruis) affichent une médiane des revenus relativement proche à celle de l'agglomération, allant de 20 300€ en 2019 aux Mées à 21 400€ à Peyruis, tout comme la ville-centre de Digne-les-Bains (20 860€).

En 2019, 15,8% des ménages de l'agglomération vivaient sous le seuil de pauvreté (60% du niveau de vie médian de la population, soit un revenu disponible de 1 102 euros par mois pour une personne vivant seule et de 2 314 euros pour un couple avec deux enfants de moins de 14 ans). Cette proportion est relativement similaire, bien que légèrement inférieure à celle relevée tant à l'échelle départementale (16,6%) que régionale (17,0%). A Digne-les-Bains, 19% des ménages vivaient sous le seuil de pauvreté en 2019. Selon les statuts d'occupation, la proportion de ménages vivant en-dessous du seuil de pauvreté varie très nettement. En effet, si à peine plus de 8,3% des propriétaires sont dans ce cas-ci, cela concerne 24,1% des locataires du parc privé et jusqu'à 36,6% des locataires du parc social vivaient en-dessous du seuil de pauvreté en 2019 sur le territoire de Provence Alpes Agglomération.



© Aupa 2019, Résidence La Fabrique, Famille et Provence (Peyruis)

Portrait du parc locatif social intercommunal

Source : RPLS 2021

LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE DE PROVENCE ALPES AGGLOMÉRATION

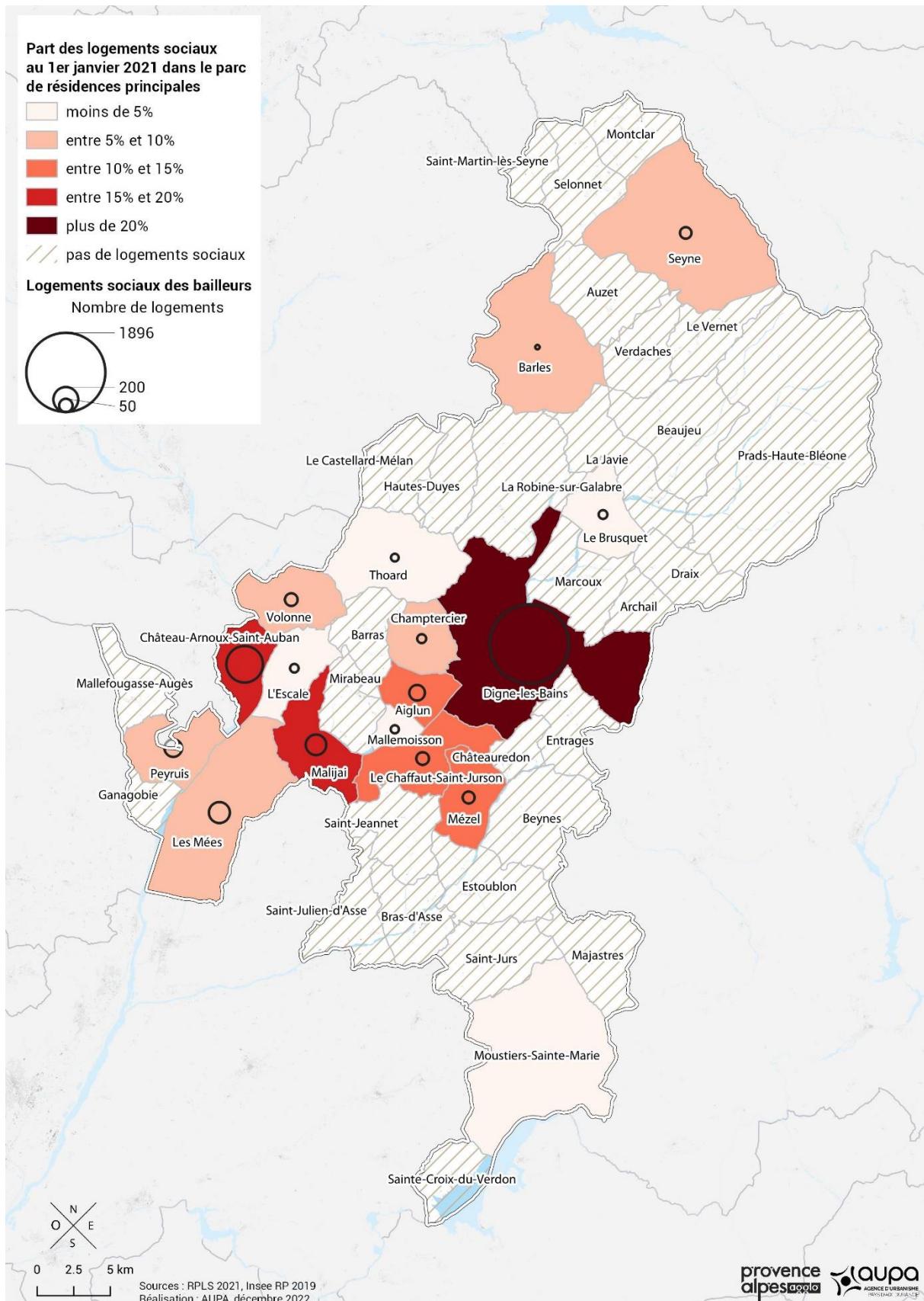
UN PARC SOCIAL GÉOGRAPHIQUEMENT POLARISÉ À DIGNE-LES-BAINS ET SUR L'AXE DURANCIEN, MAIS PRÉSENT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Au 1^{er} janvier 2021, le parc locatif social de Provence Alpes Agglomération se composait de 2 991 logements locatifs sociaux, auxquels s'ajoutent 26 logements non conventionnés.

Ce parc se concentre essentiellement à Digne-les-Bains, ville centre de l'agglomération (63% des logements locatifs sociaux du territoire), ainsi que sur le Val de Durance. Seconde commune la plus peuplée, Château-Arnoux-Saint-Auban compte 14% des logements sociaux de Provence Alpes Agglomération, suivie des Méés (5%), de Malijai (4%) et de Peyruis (3%).

Ce sont 17 des 46 communes de Provence Alpes Agglomération qui détiennent des logements gérés par les bailleurs sociaux.

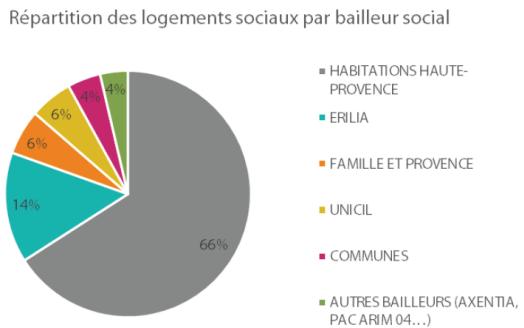
Commune	Nombre de logements locatifs sociaux conventionnés	Part dans PAA
Aiglun	72	2,4%
Barles	4	0,1%
Château-Arnoux-Saint-Auban	427	14,3%
Champtercier	18	0,6%
Digne-les-Bains	1 878	62,8%
Le Brusquet	17	0,6%
Le Chaffaut-Saint-Jurson	44	1,5%
Les Méés	139	4,6%
L'Escale	16	0,5%
Mézel	38	1,3%
Malijai	133	4,4%
Mallemoisson	14	0,5%
Moustiers-Sainte-Marie	5	0,2%
Peyruis	95	3,2%
Seyne	35	1,2%
Thoard	12	0,4%
Volonne	44	1,5%
Provence Alpes Agglomération	2 991	100%



UN PARC DE LOGEMENTS DÉTENU A PLUS DE 65% PAR HABITATIONS HAUTE-PROVENCE

Source : diagnostic du PLH de Provence Alpes Agglomération, à partir des données du RPLS 2018, Base DDT 04 2018, Fichier PALULOS.

Les deux tiers du parc locatif social de l'agglomération sont détenus par le bailleur social Habitations Haute Provence. D'autres bailleurs sociaux sont également présents, mais disposent d'un volume de logements plus réduit : Erilia (14%), Famille et Provence (6%), Unicil (6%).

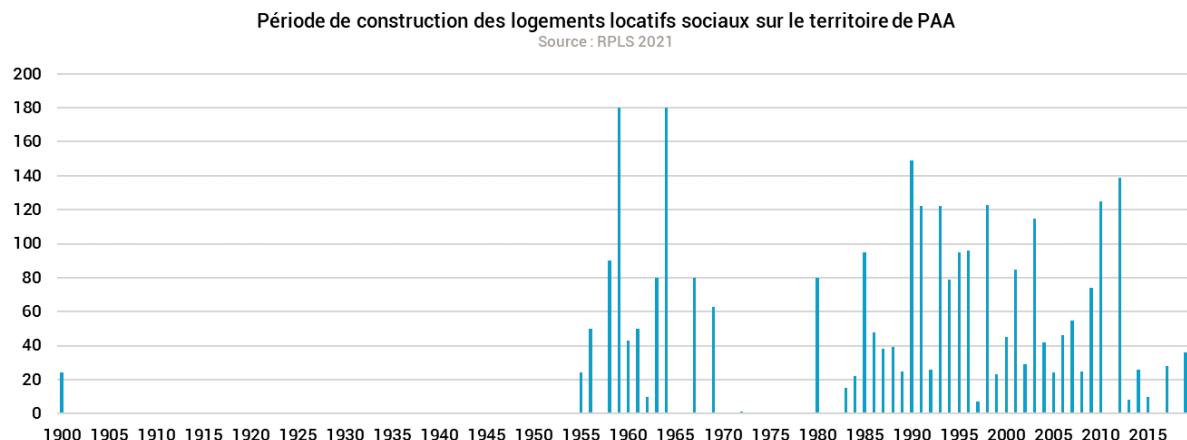


Sources : RPLS 2018, Base DDT 04 2018, Fichier PALULOS

UN PARC DE LOGEMENTS PLUTÔT RÉCENT ET QUI CONTINUE À SE DÉVELOPPER

Les premiers logements sociaux de l'agglomération ont été construits en 1900 à Digne-les-Bains, aux Mées et à Thoard. Mais c'est à partir des années 1950 que le parc a réellement commencé à se développer avec la construction des résidences Le They, Bléone, Les Augiers et Mardaric à Digne-les-Bains ainsi que Fontrobert et Pierrarret à Château-Arnoux-Saint-Auban. Ainsi, près de 30% des logements sociaux que compte l'agglomération ont été construits avant les années 1970 (874 logements). La décennie 1990 a également été très prolifique : 28% des logements ont été bâtis entre le début et la fin des années 1990. Le parc continue de se développer depuis le début des années 2000 : un peu plus de 900 ont été construits, dont 372 depuis 2010. Le parc de logements locatifs sociaux est ainsi relativement récent, limitant de ce fait la proportion de passoires thermiques (logements dont le diagnostic de performance énergétique est classé en F ou G). En effet, sur les 2 991 logements sociaux que compte l'agglomération, 93% disposent d'un DPE.

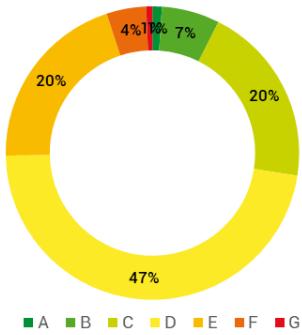
Parmi ces logements, la très large majorité d'entre eux (75%) font partie des classes A, B, C ou D. Les logements locatifs sociaux classés en D représentent à eux seuls 47% du parc. À cela s'ajoute 20% de logements classés en étiquette E. Près de 150 logements peuvent être considérés comme des passoires thermiques (classes F et G), formant ainsi 5% du parc locatif social intercommunal. Ces logements se trouvent principalement à Digne-les-Bains. Château-Arnoux-Saint-Auban, Mézel et Peyruis comptent toutes une quinzaine de logements sociaux considérés comme tels.



	Nombre de logements	Part (%)
1900-1969	874	29%
1970-1989	363	12%
1990-1999	842	28%
2000-2009	540	18%
Depuis 2010	372	12%
PAA	2 991	100%

Classe énergétique des logements sociaux sur PAA
(2 789 logements pour lesquels le DPE est renseigné)

Source : RPLS 2021



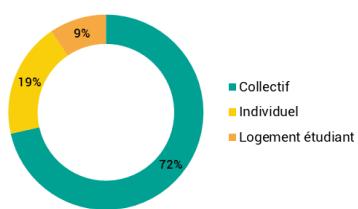
UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE RELATIVEMENT DIVERSIFIÉE

Au sein de l'agglomération, le parc social prend majoritairement la forme de logements collectifs (72%), dont près de 65% d'entre eux se trouvent à Digne-les-Bains. Château-Arnoux-Saint-Auban regroupe quant à elle 14% des logements sociaux collectifs de l'agglomération. Les logements individuels forment près de 20% des logements sociaux de l'agglomération. Au-delà des logements collectifs et individuels, s'ajoute une troisième forme de logements : les logements étudiants (un peu plus de 280 logements soit 9% du parc existant), dont la très nette majorité sont situés à Digne-les-Bains (Résidence Saint-Enfance, Demontzey, Jeu de Paume, Le Levant, L'Ermitage). En effet, malgré la localisation d'un site d'Aix-Marseille Université à Digne-les-Bains, le CROUS (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Sociales) n'assure la gestion d'aucun logement à Digne-les-Bains. La gestion de l'offre est principalement assurée par H2P (environ 300 logements, 7 résidences). De ce fait, les étudiants souhaitant obtenir un logement dans ce parc doivent donc enregistrer leur demande sur le système national d'enregistrement.

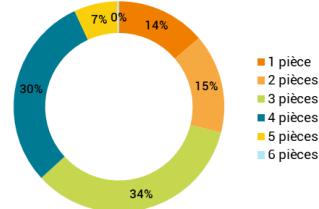
Bien que le parc locatif social de l'agglomération soit constitué principalement de T3 (34%) et de T4 (30%), voués essentiellement à l'accueil des familles, il n'en demeure pas moins qu'une **offre dédiée aux publics spécifiques**, et plus particulièrement aux **étudiants**, permet d'assurer une diversification dans la typologie des logements sociaux proposés sur Provence Alpes Agglo. Ces logements destinés aux étudiants prennent tous la forme de T1.

Par ailleurs, près de trois quarts des petits logements (T1, T2) sont localisés à Digne-les-Bains. Les modèles développés par les autres communes de l'agglomération sont essentiellement tournés vers des T3 et plus.

Type de construction des logements locatifs sociaux de l'agglomération
Source : RPLS 2021

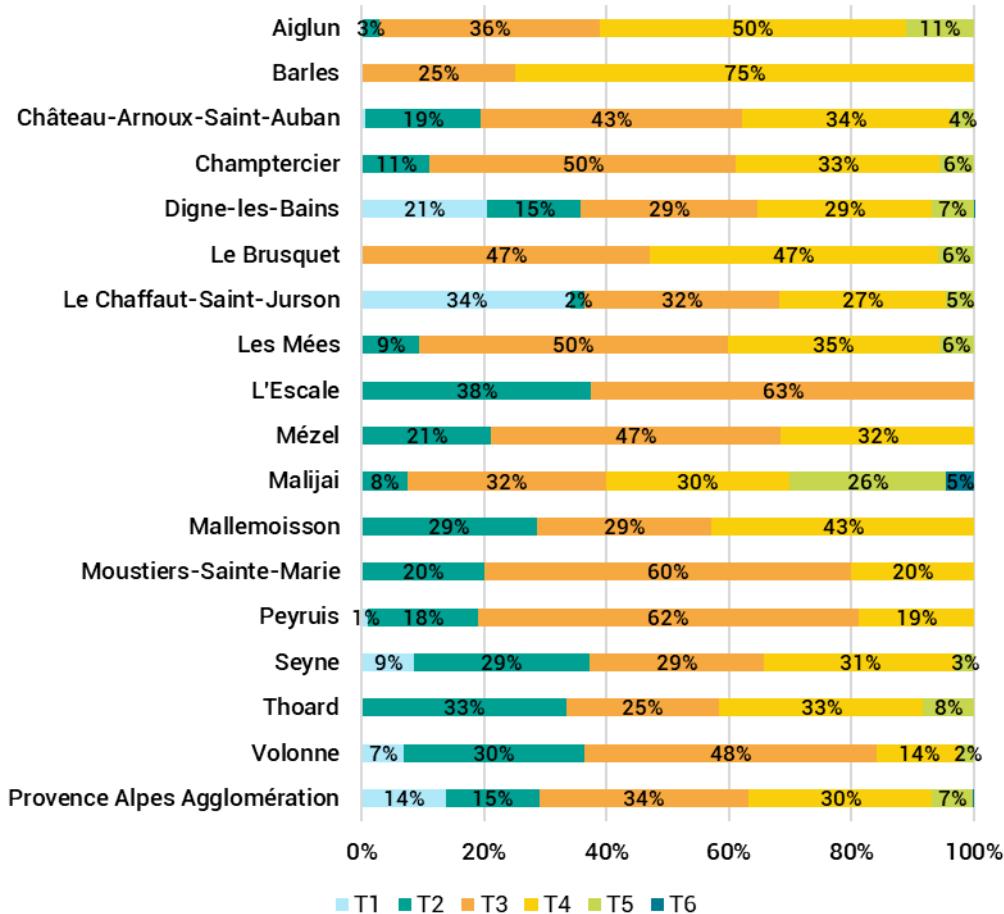


Typologie des logements du parc social de l'agglomération
Source : RPLS 2021



Typologie des logements du parc locatif social au sein des communes de Provence Alpes Agglo

Source : RPLS 2021



UN PARC DE LOGEMENTS PRINCIPALEMENT FINANCIÉ EN PLUS OU ÉQUIVALENT-PLUS

Plus de la moitié des logements sociaux de Provence Alpes Agglo ont bénéficié de financements PLUS, auxquels s'ajoutent 27% de logements HLM-O et 11% de PLA ordinaire. Ainsi, plus de 90% du parc existant a été financé en PLUS ou en financements équivalents au PLUS.

Pour autant, lors des échanges qui se sont tenus avec les bailleurs sociaux de l'agglomération, ceux-ci ont apporté des précisions quant aux typologies de financement des logements sociaux sur PAA, en particulier sur les logements PLUS, assimilant notamment les logements HLM-O. Or, ceux-ci affichent des niveaux de loyers particulièrement bas, et pourraient être assimilés aux logements PLAI s'adressant aux ménages les plus précaires.

Les PLAI, regroupant notamment les PLA d'intégration et les PLA à Loyer Minoré et les PLA Très Social, destinés aux ménages disposant des plus faibles ressources, forment seulement 8% du parc actuel, alors qu'ils représentent près de trois quarts des demandes enregistrées en moyenne chaque année sur la période 2019-2021.

Les logements financés en PLS sont très peu développés sur Provence Alpes Agglo, formant uniquement 1% des logements sociaux de l'agglomération.

Ces trois catégories de financement (PLAI, PLUS, PLS) sont aujourd'hui les seules utilisées.

Le financement du parc locatif social

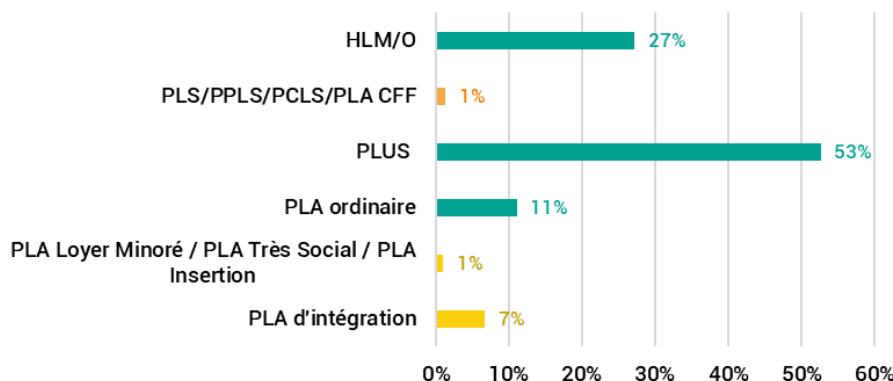
A l'heure actuelle, il existe trois grandes catégories de logements sociaux, selon les prêts et subventions accordés aux organismes lors de la construction des logements. Suivant la nature du prêt, le plafond de revenus pris en compte pour accéder au logement social est différent. Ces niveaux de plafonds progressifs correspondent à des niveaux de loyers : plus celui-ci est élevé, plus les plafonds de ressources des ménages le sont également :

- le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : celui-ci est réservé aux personnes en situation de grande précarité, cumulant des difficultés économiques et sociales. Les loyers de ces logements sont les plus faibles.
- le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : celui-ci correspond aux HLM traditionnelles.
- le PLS (Prêt Locatif Social), où logement locatif intermédiaire : celui-ci s'adresse à des ménages des classes moyennes dont les revenus sont trop élevés pour accéder aux logements HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé. Il doit respecter quatre conditions : être à destination des classes moyennes, se trouver en zone tendue, faire l'objet d'une aide de l'État ou d'une collectivité locale et respecter un plafonnement des loyers.

Il existe un second type de logement intermédiaire, financé au travers du Prêt Locatif Intermédiaire (PLI). Celui-ci requiert quatre conditions : être à destination des classes moyennes, se trouver en zone tendue, faire l'objet d'une aide de l'État ou d'une collectivité locale et respecter un plafonnement des loyers.

Typologie de financements des logements locatifs sociaux sur Provence Alpes Agglomération

Source : RPLS 2021

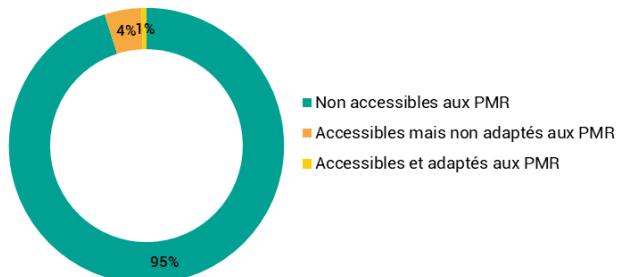


DES LOGEMENTS INACCESIBLES ET INADAPTÉS À L'ACCUEIL DE PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE (PMR)

À l'échelle de Provence Alpes Agglomération, 95% des logements locatifs sociaux actuels ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite. Seul 1% des logements, soit 18 logements sur l'ensemble du territoire sont accessibles et adaptés à l'accueil de personnes dont la mobilité est limitée.

Accessibilité et adaptation des logements locatifs sociaux aux personnes à mobilité réduite sur PAA

Source : RPLS 2021



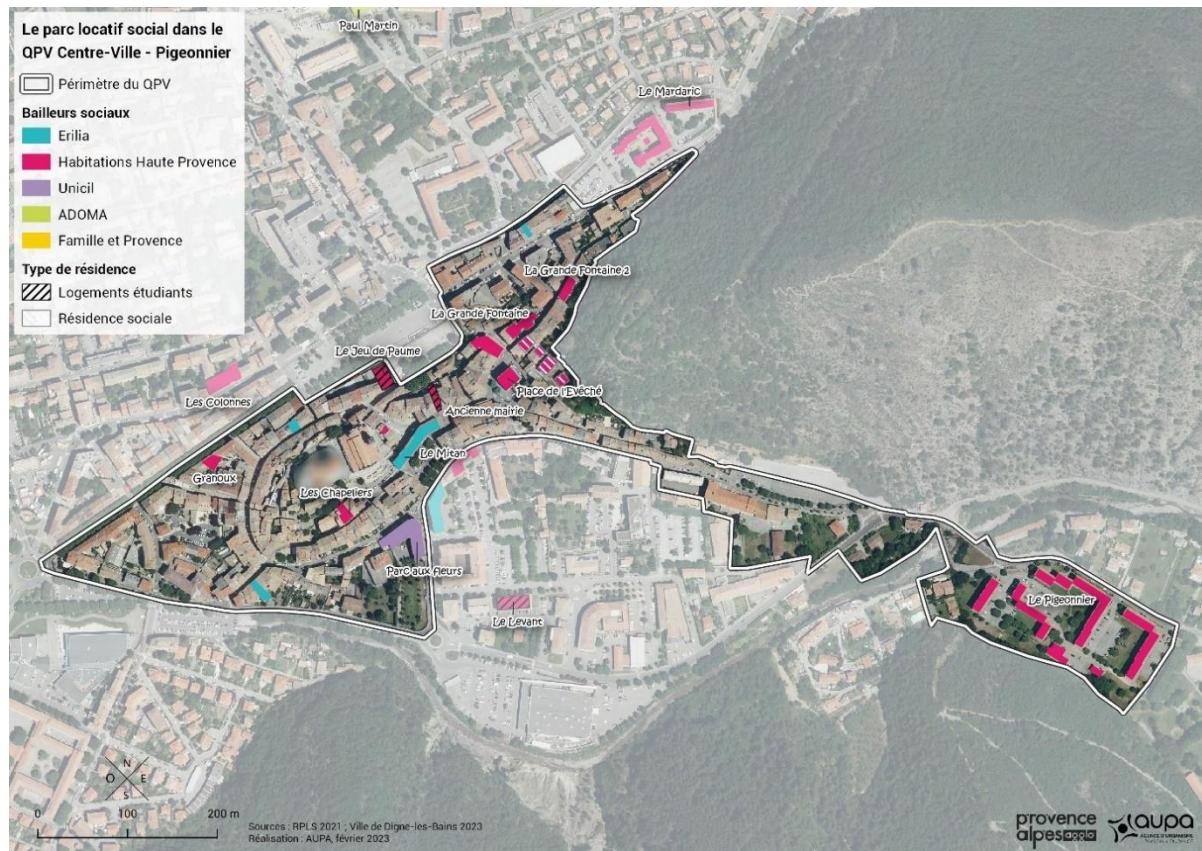
LA POLITIQUE DE LA VILLE : FOCUS SUR LE QUARTIER PRIORITAIRE DE LA VILLE (QPV) CENTRE-VILLE – PIGEONNIER DE DIGNE-LES-BAINS

Provence Alpes Agglomération compte sur son territoire un seul Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), situé à Digne-les-Bains : le QPV « Centre-Ville – Pigeonnier » qui s'étend sur le centre ancien de Digne-les-Bains jusqu'au secteur du Pigeonnier, ensemble locatif social de 180 logements gérés par le bailleur Habitations Haute Provence. Ce secteur compte un peu moins de 400 logements

Trois bailleurs sociaux sont présents au sein de ce QPV : Habitations Haute Provence, Erilia et Unicil. Principal bailleur de l'Agglomération, Habitations Haute Provence est également celui qui possède le plus grand volume de logements dans ce secteur (76% des logements du QPV, soit 297 logements). Les deux autres bailleurs ont beaucoup moins investi le centre-ville : Erilia dispose de 14% des logements du QPV (55 logements, dont 38 pour le seul îlot du Mitan), Unicil ne compte quant à lui qu'une seule résidence, construite en 2012 (39 logements, soit 10% des logements du QPV au sein de la résidence du Parc aux Fleurs).

Ce parc se compose exclusivement de logements collectifs et ont été conçus pour accueillir des ménages familiaux : 64% des logements situés en QPV sont des T3 et des T4. Ces logements sont par ailleurs particulièrement anciens : 46% du parc date d'avant 1970 (Le Pigeonnier). Pour autant, un peu plus de 20% des logements de ce secteur ont été construits durant les années 1990. Au sein de ce secteur, 46% des logements ont bénéficié de financements HLM-O et 35% de financements PLUS.

Au sein de ce parc, on retrouve également des résidences étudiantes, caractéristiques de la composition du parc social digneois du fait de l'absence du CROUS sur le territoire : la résidence du Jeu de Paume (24 logements) ainsi que 10 logements situés rue de la mairie, tous gérés par Habitations Haute Provence.



Portrait de l'occupation du parc locatif social sur le territoire de Provence Alpes Agglomération

Source : Enquête Occupation du Parc Social 2020 (OPS), GIP SNE

L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL SUR PAA

En 2020, à l'échelle de Provence Alpes Agglomération, 46% des ménages enquêtés avaient des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS, une proportion supérieure à celle relevée à l'échelle départementale (44%) et régionale (40%). Sur ce territoire, le taux de chômage (15%) est par ailleurs plus élevé qu'en région (12%) et légèrement similaire à celui relevé dans les Alpes-de-Haute-Provence (15%). Pour autant, la proportion de majeurs en emploi sur le territoire de Provence Alpes Agglomération (46%) est supérieure à la moyenne régionale (41%) et similaire à la moyenne départementale.

Les familles monoparentales, dont les revenus peuvent être plus limités, représentent 22% des ménages enquêtés (une proportion légèrement inférieure au département et à la région). En revanche, les personnes seules sont très nettement représentées parmi les occupants du parc locatif social intercommunal. Celles-ci forment près de 45% de occupants du parc social sur Provence Alpes Agglomération (38% dans le 04 et 36% en région Sud).

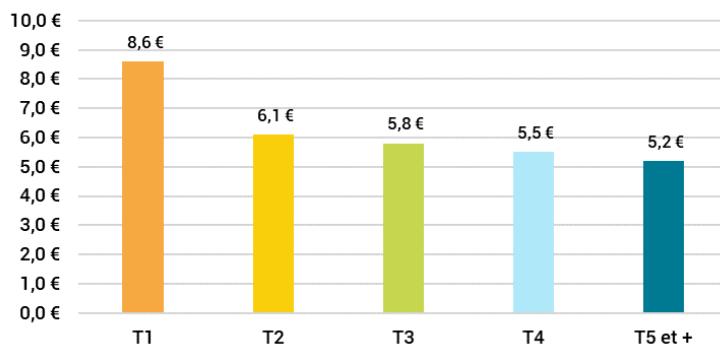
Le profil des occupants par âge fait état d'une représentation des moins de 18 ans relativement similaire que dans les territoires de comparaison (28% sur PAA) et légèrement inférieure qu'à l'échelle régionale pour les plus de 65 ans (13% contre 15% en région).

Comme indiqué par les bailleurs sociaux lors des différents échanges qui se sont tenus lors de l'élaboration de la CIL, l'enquête Occupation du Parc Social conduite par les bailleurs en 2020 met en évidence que les logements « PLUS avant 1977 » affichent des niveaux de loyer au mètre carré en-deçà de ceux du PLAI, pourtant destinés aux plus précaires. Ainsi, à l'échelle de Provence Alpes Agglomération, les logements PLAI étaient loués en moyenne autour de 5,7€/m² quand les logements « PLUS avant 1977 » l'étaient autour de 4,7€/m². Les logements « PLUS après 1977 », plus récents, affichent un loyer moyen de 6,7€/m².

Par ailleurs, les petites typologies de logements (T1 et T2) présentent des niveaux de loyer bien supérieurs à ceux des grands logements tels que les T5 et + (5,2€/m²). Sur Provence Alpes Agglomération, les logements d'une seule pièce étaient loués en moyenne autour de 8,6€/m², les logements de deux pièces autour de 6,1€/m². Ainsi, plus le logement est grand, plus le niveau de loyer au mètre carré se réduit. L'écart entre les T1 et T2 est également conséquent : 8,6€/m² pour les T1, 6,1€/m² pour les T2.

Loyer moyen en €/m² des logements locatifs sociaux occupés sur PAA

Source : Enquête OPS 2020, GIP SNE



Suite à l'analyse des données de l'Occupation du Parc Social (millésime 2022), à partir du portail cartographique du GIP SNE, plusieurs constats peuvent être dressés (source : réalisé à partir de l'OPS et le RPLS, via le portail du SNE). Il s'agit de pistes d'analyses et de compréhension sur quelques tendances observables sur le territoire de Provence Alpes Agglomération par rapport à quelques données statistiques et connaissance empiriques :

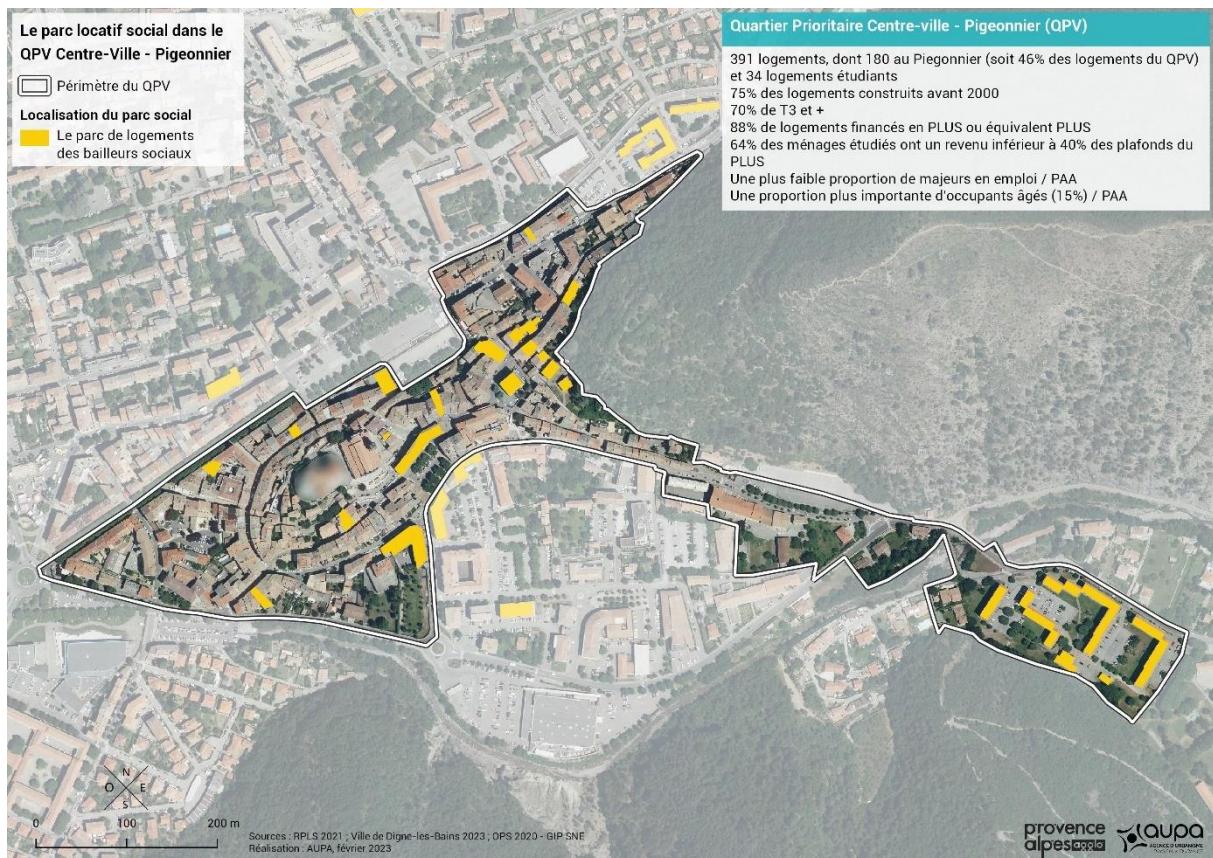
- › Les logements sociaux les plus attractifs et en situation sociale la moins fragile sont situés dans les communes résidentielles les plus recherchées autour de Digne-les-Bains (Champtercier, Aiglun, Mallemoisson, Mézel et Le Brusquet) avec des profils bien plus familiaux, notamment dans les programmes de maisons individuelles à Mézel, au Brusquet et à Digne-les-Bains.
- › La commune de Seyne présente des spécificités en termes d'âge avancé et un profil peu familial de ses résidents du parc social.
- › Le parc de Malijai semble être le moins attractif d'où son taux de vacance et de sous-occupation accentuée, bien supérieur malgré des prix au m² plus abordables. La donne peut avoir changé avec la rénovation de la résidence des Grand Prés. Ce parc est destiné principalement aux grandes familles (33% de T5), un parc plus adapté à la demande locale ?
- › Il y a également un déficit d'attractivité pour le parc situé sur les communes de Seyne et Château-Arnoux-Saint-Auban.
- › La commune de Digne-les-Bains présente des disparités importantes suivant la localisation et la typologie des logements du parc social avec davantage de fragilité dans les plus grands ensembles et/ou les programmes les plus anciens (Pigeonnier, Barbejas, Les Augiers et Tivoli) et en hyper centre dans le diffus (publics prioritaires ? DALO ? etc.).
- › Les communes de Peyruis, Volonne et L'Escale bénéficiant de programmes plus récents ne semblent pas connaître de difficultés sociales ni d'attractivité particulières.
- › La situation à Château-Arnoux-Saint-Auban et aux Mées présente quelques contrastes, avec un peu plus de difficultés socio-économiques et des écarts selon les résidences.
- › Dans les autres communes où le parc est plus réduit, les données sont anonymisées sous couvert de secret statistique (Le Vernet, Thoard, Moustiers-Sainte-Marie).
- › Il existerait quelques difficultés socio-économiques au Chaffaut-Saint-Jurson mais la situation semble nuancée en dehors des T1 en centre-ancien ?
- › Les parcs des communes de Barles, Thoard et des communes montagnardes plus isolées présentent des spécificités (Le Vernet, Prads-Haute-Bléone etc.) : ces communes disposent de logements communaux avec loyers sociaux de fait. Même si ces logements ne sont pas toujours conventionnés, ceux-ci jouent le rôle de logements locatifs sociaux « traditionnels ».

L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL AU SEIN DU QPV « CENTRE-VILLE – PIGEONNIER »

La précarité des ménages résidant dans le parc social au sein du QPV Centre-ville – Pigeonnier est plus importante qu'à l'échelle de l'agglomération. En effet, 64% des ménages enquêtés ont des revenus inférieurs à 40% du plafond du PLUS (46% sur PAA). Si le taux de chômage est similaire à celui de PAA, la proportion de majeurs en emploi est plus faible (35% contre 46% sur PAA).

Les familles monoparentales forment près d'un quart des occupants et les personnes seules représentent quant à elles 49% des occupants de ce secteur. Par ailleurs, la part des plus de 65 ans est légèrement plus importante que sur l'ensemble de l'agglomération (15%).

Comme c'était le cas à l'échelle de Provence Alpes Agglomération, les logements financés en « PLUS avant 1977 » affichent eux aussi des niveaux de loyers inférieurs à ceux des PLAI (4,5€/m² contre 5,8€/m² au sein du QPV). Les petites typologies de logements présentent également des prix moyens au mètre carré plus élevé que les grands logements.



ETAT DES LIEUX CLASSANT LES DIFFÉRENTES RÉSIDENCES PAR COMMUNE SELON LES TYPOLOGIES

ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS D'HABITATIONS HAUTE PROVENCE (H2P) ET DE SON OCCUPATION SUR PAA

Source : données 2021 issues de la Convention d'Utilité Sociale d'H2P 2021-2026

Le parc du bailleur social H2P est largement majoritaire sur PAA avec environ 2 230 logements (dont 282 logements meublés). Les logements vont du T1 au T5, essentiellement en collectif mais avec plusieurs programmes de logements en individuel également. Les programmes les plus récents ont été livrés à Volonne et à L'Escale.

L'état global du parc est bon et les programmes anciens ont été, ou vont être, réhabilités. H2P porte de grosses rénovations structurelles et énergétiques sur ces plus grands programmes : Les Grands Prés à Malijai, Les Augiers et Pigeonnier-Barbejas à Digne-les-Bains (isolation par l'extérieur, toitures, sanitaires, toilettes, cuisines, chauffage, espaces extérieurs, créations d'ascenseurs et de balcons).

En centre-ville de Digne-les-Bains et dans le QPV, H2P possède des logements aux Chapeliers et à l'Évêché. Ce patrimoine est financièrement attractif mais souffre d'une image négative du quartier. Cependant, ces logements sont quasiment tous occupés mais restent beaucoup moins faciles à louer que dans d'autres résidences telles que les Beaumelles par exemple.

Au niveau de l'occupation du parc, celle-ci est assez jeune (plus que celui des autres bailleurs), avec seulement 8% de chef de ménage de plus de 75 ans.

Le parc compte 23% de familles monoparentales et 33% des ménages disposent de ressources inférieures à 20% des plafonds HLM (soit moins de 9 182 euros annuels), dont 42% pour les ménages résidant à Digne-les-Bains.



© Aupa 2019, Les Jardins de Fémy, Habitations Haute Provence (Volonne)

Parmi les logements d'H2P situés sur PAA :

- › 27% sont situés dans des résidences en situation de « fragilité sociale forte »
- › 30% sont situés dans des résidences en situation de « fragilité sociale moyenne »
- › 13% sont situés dans des résidences en situation de « fragilité sociale faible »

Les 12 résidences d'H2P de plus de 30 logements, situées sur PAA, et présentant une « fragilité sociale forte » sont les suivantes :

Bléone (Digne-les-Bains) :

- › 50 logements
- › 30% de ménages à moins de 20% du plafond du plafond de revenus HLM
- › 59% de ménages percevant les APL/AL
- › 33% de ménages sans emploi stable
- › 29% de ménages monoparentaux
- › 16% de ménages de 76 ans et plus

Le Tivoli (Digne-les-Bains) :

- › 50 logements
- › 30% de ménages à moins de 20% du plafond du plafond de revenus HLM
- › 59% de ménages percevant les APL/AL
- › 23% de ménages sans emploi stable
- › 31% de ménages monoparentaux
- › 16% de ménages de 76 ans et plus

Les Augiers (Digne-les-Bains) :

- › 111 logements
- › 24% de ménages à moins de 20% du plafond du plafond de revenus HLM
- › 61% de ménages percevant les APL/AL
- › 42% de ménages sans emploi stable
- › 32% de ménages monoparentaux
- › 8% de ménages de 76 ans et plus

Barbejas (Digne-les-Bains) :

- › 80 logements
- › 34% de ménages à moins de 20% du plafond du plafond de revenus HLM
- › 71% de ménages percevant les APL/AL
- › 60% de ménages sans emploi stable
- › 14% de ménages monoparentaux
- › 10% de ménages de 76 ans et plus

Les 12 résidences d'H2P situées sur PAA de plus de 20 logements présentant une « fragilité sociale faible » sont les suivantes (CUS H2P/PAA) :

Le They (Digne-les-Bains) :

- › 24 logements
- › 15% de ménages à moins de 20% du plafond du plafond de revenus HLM
- › 46% de ménages percevant les APL/AL
- › 22% de ménages sans emploi stable
- › 4% de ménages monoparentaux
- › 13% de ménages de 76 ans et plus

Le Moulin (Digne-les-Bains) :

- › 80 logements
- › 21% de ménages à moins de 20% du plafond du plafond de revenus HLM
- › 52% de ménages percevant les APL/AL
- › 32% de ménages sans emploi stable
- › 19% de ménages monoparentaux
- › 8% de ménages de 76 ans et plus

Le Plan (Peyruis) :

- › 25 logements
- › 0% de ménages à moins de 20% du plafond du plafond de revenus HLM
- › 48% de ménages percevant les APL/AL
- › 9% de ménages sans emploi stable
- › 32% de ménages monoparentaux
- › 0% de ménages de 76 ans et plus

Les Chênes Blancs (Château-Arnoux-Saint-Auban) :

- › 33 logements
- › 26% de ménages à moins de 20% du plafond du plafond de revenus HLM
- › 52% de ménages percevant les APL/AL
- › 25% de ménages sans emploi stable
- › 18% de ménages monoparentaux
- › 14% de ménages de 76 ans et plus

Résidence du Thoron (Aiglun) :

- › 22 logements
- › 6% de ménages à moins de 20% du plafond du plafond de revenus HLM
- › 38% de ménages percevant les APL/AL
- › 40% de ménages sans emploi stable
- › 24% de ménages monoparentaux
- › 0% de ménages de 76 ans et plus

Classement des résidences en fonction du niveau de service rendu.

Le niveau de service rendu est calculé par H2P grâce à deux grands critères notés et pondérés :

- › Critère urbain : qualité urbaine selon la localisation et l'environnement du bâtiment
- › Critère patrimoine : évaluer la gamme du bâtiment selon la qualité de conception du produit

Résidences à « très bon niveau de service rendu » :

- › Martin Bret (Digne-les-Bains)
- › Alexandre Dumas (Château-Arnoux-Saint-Auban)
- › Bourguet (L'Escale)
- › La Tour du Guet (Volonne)
- › Jardin Femuy (Volonne)

Résidences à « bon niveau de service rendu » :

- › Augiers (Digne-les-Bains)
- › Balistère (Digne-les-Bains)
- › Chênes Blancs (Château-Arnoux-Saint-Auban)
- › Demonzey (Digne-les-Bains)
- › Champourcin (Digne-les-Bains)
- › Vergers Nord (Les Mées)

Résidences à « moyen niveau de service rendu » :

- › Bléone (Digne-les-Bains)
- › Fontrobert (Château-Arnoux-Saint-Auban)
- › Tivoli (Digne-les-Bains)
- › Pigeonnier (Digne-les-Bains)
- › Barbejas (Digne-les-Bains)
- › Le Moulin (Digne-les-Bains)

Résidences à « faible niveau de service rendu » :

- › Les Isnards (Digne-les-Bains)

ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS D'ERILIA ET DE SON OCCUPATION SUR PAA

Source : données OPS 2020

L'âge moyen du parc bâti d'Erilia est de 25 ans.

Il a été construit en mobilisant majoritairement les modes de financements PLUS et PLA(I).

Erilia possède également 15 logements en PLS situés dans les programmes Les Arches à Digne-les-Bains (6 logements, dont 2 sous convention) et Les Cyclamens à Château-Arnoux-Saint-Auban (9 logements, dont 2 conventionnés).

Erilia ne pratique pas le loyer libre, même si tout bailleur a normalement sur son contingent une part de logements à loyer libre.

Les logements sont situés sur les communes de Digne-les-Bains (centre-ville dont QPV et en périphérie), Château-Arnoux-Saint-Auban, Malijai et Mézel.

Le parc est occupé par des ménages plus aisés dans les quartiers pavillonnaires (maisons individuelles en PLS aux Arches, Cyclamens et aussi aux Truyas à Digne-les-Bains). En effet il s'agit aussi des ménages les plus mobiles car ces logements sont localisés plus loin des services et centres-villes.

Erilia est également propriétaire des murs de la résidence autonomie Reine Béatrix à Digne-les-Bains mais en a confié la gestion à une structure spécialisée (via une convention de gestion).

Les derniers travaux réalisés sur le parc d'Erilia sont les suivants :

- › Campagne de remplacement des radiateurs en 2021 et 2022 pour les logements collectifs et des chauffages au gaz pour les logements individuels (ex : les Fontainiers à Mézel) ;
- › Remplacement des menuiseries et isolation au Mitan à Digne-les-Bains ;
- › Chantier structurel rue de Provence à Digne-les-Bains ;
- › Travaux à venir à Malijai mais la résidence est gérée par un syndicat (réfection de la façade, des extérieurs, balcons créés à la suite du rachat de la résidence).

Beaucoup de demandes émanent de primo-candidats ou de candidats à la mutation dans le parc social qui recherchent de plus en plus la possibilité d'avoir un espace extérieur, ce qui n'est pas possible en centre-ville.

Le taux de rotation du parc est assez faible : 9,7% en 2021 et 8,8% en 2022 contre 11 ou 12% il y a quelques années. Très peu de préavis ont été déposés cet été. Cela peut s'expliquer par le bien être des locataires dans le logement ou par un retard des décisions de départ du logement à cause de la conjoncture (incertitudes sur l'avenir etc.).

La période post-confinements s'est traduite par une hausse significative du taux rotation pour accéder à la propriété au 1^{er} et au 2^{ème} semestre 2021.

Il est possible que les locataires aient craint la hausse de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) et donc de leur loyer à cause de l'inflation.

Les projets de réhabilitation ou de travaux ont un effet important sur la performance énergétique des logements concernés.

La maîtrise de la consommation est plus forte en logement individuel qu'en collectif.

La performance des logements les plus récents est bonne, mais il est important et urgent de réaliser les travaux sur le parc ancien.

La rénovation des logements avec les étiquettes les plus énergivores est fléchée par Erilia et cette politique de réhabilitation globale est prise en charge par la direction stratégique, au niveau national.

Les travaux de réhabilitation vont viser les résidences qui en ont besoin afin qu'elles puissent être attractives dans les 20 à 25 prochaines années, notamment par le remplacement des composants, toitures, isolations etc.

Il s'agit d'un travail à la carte selon la résidence avec une attention particulière portée aux résidences les plus anciennes.

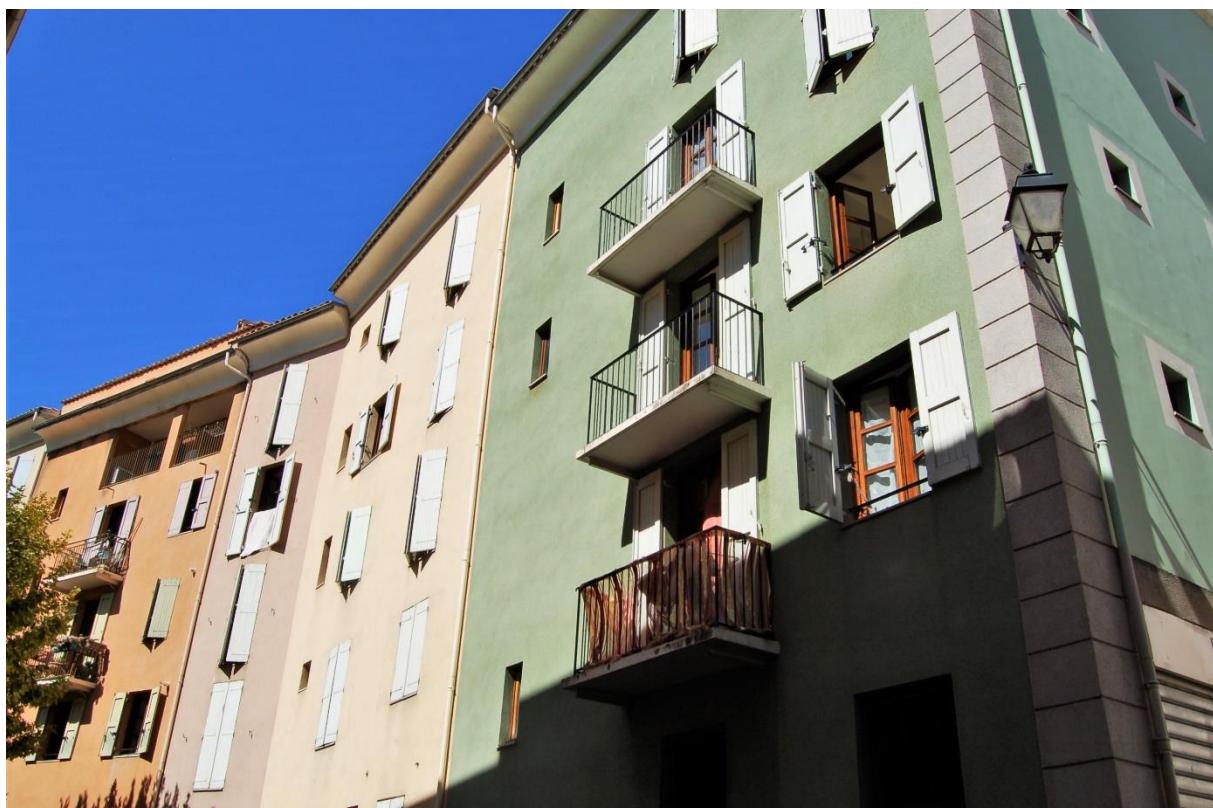
Résidences/programmes les plus attractifs :

Les locataires les plus aisés sont ceux qui bénéficient des droits de réservation d'Action Logement dans le cadre du fonds 1% Logement, notamment dans les résidences des Arches et des Truyas à Digne-les-Bains, aux Cyclamens à Château-Arnoux-Saint-Auban et dans une moindre mesure aux Fontainiers à Mézel.

- › Les Cyclamens à Château-Arnoux-Saint-Auban : bien situé, maisons individuelles ;
- › Les Arches à Digne-les-Bains : pavillons avec jardins, pas flux de circulation, desserte interne, proximité du centre-ville ;
- › Les Truyas à Digne-les-Bains : pavillonnaire, même si plus excentré du centre-ville ;
- › Le Mitan à Digne-les-Bains : pas ou peu de vacance, population plus modeste, proximité du centre-ville, personnes moins mobiles ou besoin des services et prestations d'hypercentre mais stationnement insuffisant donc âge moyen plus élevé ;
- › Les Villas du Cousson à Digne-les-Bains : ont fait l'objet de travaux de réhabilitation entre 2020 et 2021. Une isolation thermique par l'extérieur interviendra prochainement, en retrait des axes, espaces de stationnement et verdure, R+1, petites typologies T1/T2 assez recherchées par les personnes seules, loyers raisonnables, balcons ou terrasses ;
- › Les Fontainiers à Mézel : pas de vacance mais trouve vite candidats quand départ, plutôt familial, bouge très peu.

Résidences/programmes les moins attractifs :

- › De Mazargues à Malijai : PLAI donc pas mal de publics prioritaires, familles avec ressources modestes, intermédiation locative de COALIA avec mise à disposition par Erilia sur son contingent propre ;
- › Rue de l'Hubac, de Provence et Gassendi à Digne-les-Bains : hyper-centre donc petites superficies, sans extérieurs, moins lumineux et pas de stationnement, public plus précaire.



© Aupa 2019, Le Mitan, Erilia (Digne-les-Bains)

ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS DE FAMILLE ET PROVENCE ET DE SON OCCUPATION SUR PAA

Source : données OPS 2020

Le bailleur social Famille et Provence est présent dans les Bouches-du-Rhône, les Alpes-de-Haute-Provence et le Vaucluse et compte environ 8 000 logements, dont 800 à 1 000 dans les Alpes-de-Haute-Provence.

Au sein de Provence Alpes Agglomération, la majorité des logements de Famille et Provence sont des logements collectifs, hormis aux Mées (Les Vergers Sud, les Pénitents, Sous les Vignes) et à Aiglun (La Source).

Le parc de ce bailleur est relativement diversifié, allant du T1 au T5, mais comprend une majorité de T2, T3 et T4.

Ce parc est plutôt récent, comme aux Mées. Certains logements ont aussi été rachetés à Logirem dans les années 1970-1980. Il se compose par ailleurs principalement de PLUS (70%). Les PLAI représentent quant à eux 30% du parc de ce bailleur sur Provence Alpes Agglomération.

Le parc est en bon état, pas vieillissant et rénové, excepté au Château de Malijai. Le caractère patrimonial du bâti rend impossible la réalisation de travaux d'isolation par l'extérieur.

Sur le territoire, aucune nouvelle construction ni travaux ne sont prévus dans l'immédiat.

Une seule vente éventuelle a été prévue en ONV, Opérateur National de Vente (programmes où plus de financements ni de crédits).

Résidences/programmes les plus attractifs :

- › La Fabrique à Peyruis : tous les logements sont loués, logements collectifs, beaucoup de retraités en place ;
- › La Source à Aiglun : tous les logements sont loués, villas individuelles donc attractif ;
- › Les Pénitents aux Mées (logements individuels récents et prisés) ;
- › Sous les vignes aux Mées (logements individuels récents et prisés) ;
- › Les vergers Sud aux Mées (logements individuels récents et prisés) ;
- › Fontaraia à Château-Arnoux-Saint-Auban : logements collectifs avec peu de turn-over.

Résidences/programmes les moins attractifs :

- › La Sapinière à Digne-les-Bains : immeuble assez récent mais orienté côté nord, et donc sombre. Il est par ailleurs configuré en « L » et présente quelques vis-à-vis. Le taux de vacance y est élevé ;
- › Le Château à Malijai : toutes superficies et typologies mais grandes difficultés à louer. Une isolation performante n'est pas possible du fait du caractère patrimonial du bâti.

ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS D'UNICIL ET DE SON OCCUPATION SUR PAA

Source : données OPS 2020

UNICIL possède environ 30 000 logements locatifs sociaux en Région Sud, dont 262 logements répartis en 9 programmes sur le territoire de Provence Alpes Agglomération. Le parc est très récent (années 2010, à l'exception de Champourcin, construit en 1985) et compte deux nouvelles résidences aux Mées, livrées en 2022.

Parmi ces 9 programmes, 3 sont constitués de logements individuels : Champourcin à Digne-les-Bains et La Chêneraie et les Bastides d'Elsa à Château-Arnoux-Saint-Auban. Il s'agit essentiellement de grands logements ; les T4 sont majoritaires.

La répartition des logements par type de loyers est « classique » pour le territoire avec : 182 logements en PLUS (soit plus de 50% du parc du bailleur sur l'agglomération), 73 logements en PLAI et 7 logements en PLS.

La grande majorité des logements font partie du contingent des droits de réservation de la Préfecture, d'Action Logement et d'UNICIL avec au moins 60 logements chacun, suivis du conseil départemental (31 logements), des communes (22 logements) et de PAA (8 logements).

Une seule résidence est située en QPV, il s'agit du Parc aux Fleurs à Digne-les-Bains. Ce programme est qualitatif, récent et attractif et ne rencontre pas de problèmes.

UNICIL ne rencontre pas de difficulté particulière sur le territoire pour louer les logements à l'exception des 7 logements en PLS situés sur Château-Arnoux-Saint-Auban (résidence Les Bastides d'Elsa) du fait d'une plus faible demande. Le reste du parc est souvent reloué dès le lendemain de la sortie des locataires ou de la fin des travaux. Les dettes de loyer sont très faibles voire inexistantes.

Le taux de rotation est à 9,2% sur PAA, soit un taux supérieur à la moyenne régionale du bailleur (6%). La vacance est assez faible en volume mais peut-être élevée en pourcentage du fait du faible nombre de logements par résidence.

Les programmes étant vraiment récents, ils n'ont donc pas fait l'objet de rénovations récentes. Une seule résidence est encore en classe énergétique D (La Chêneraie à Château-Arnoux-Saint-Auban), toutes les autres sont classées en A, B ou C. Le programme Champourcin à Digne-les-Bains est le seul à être ancien (1985). Des travaux de rénovation sont prévus pour 2023 ou 2024.

Une note d'attractivité globale a été réalisée par le prestataire qui élabore le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP).

Note = moyenne de 3 groupes d'indicateurs : produit, cadre de vie et occupation

Toutes les notes sont bonnes, sauf pour Champourcin (55/100), même s'il s'agit du programme le moins bien noté et donc le moins attractif d'Unicil sur PAA, il reste quand même qualitatif et attractif en comparaison aux autres logements sociaux du territoire.

Résidences/programmes attractifs :

- › Le Carré Alpin (Château-Arnoux-Saint-Auban) : 48 logements T3/T4 collectif PLUS 2010 ;
- › La Chêneraie (Château-Arnoux-Saint-Auban) : 46 logements T2 individuel PLAI PLUS 2010 ;
- › Le Parc aux Fleurs (Digne-les-Bains) : 78 logements T2/T3/T4 en QPV collectif PLAI/PLUS 2012 ;
- › Le Charrois (Digne-les-Bains) : 36 logements T2/T3 collectif PLAI/PLUS 2014 ;
- › Le Félibrige (Digne-les-Bains) : 56 logements T2/T3/T4 collectif PLAI/PLUS 2017 ;
- › Le Champourcin (Digne-les-Bains) : 88 logements T4/T5 individuel PLUS 1985 ;
- › Les Bastides d'Elsa (Château-Arnoux-Saint-Auban) : 14 logements T4 individuel PLUS/PLS 2010 ;
- › Le Hameau des Chênes (Les Mées) : 46 logements PLUS/PLAI 2022 ;
- › Les Roselières (Les Mées) : 25 logements PLUS/PLAI 2022.

La demande en logement social sur le territoire de Provence Alpes Agglomération

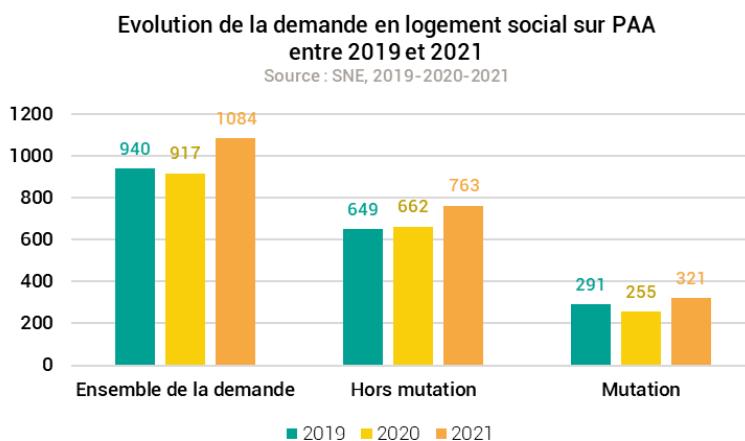
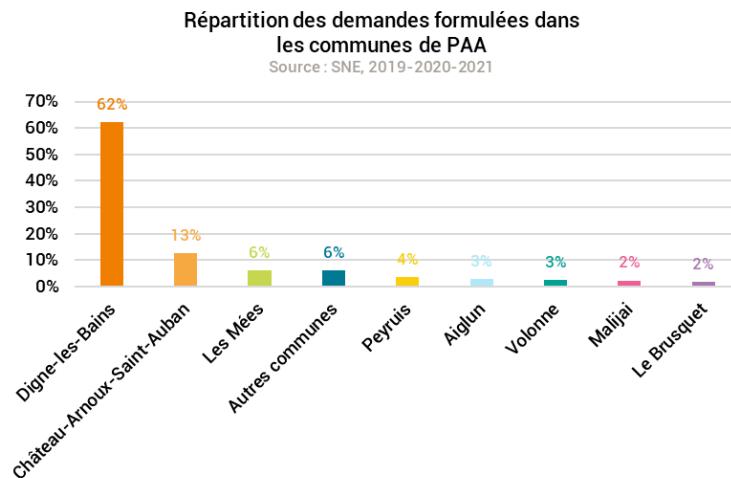
Sources : SNE 2019, 2020, 2021

UNE DEMANDE EN LÉGÈRE HAUSSE SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES

Durant les trois dernières années, environ 980 demandes en logement social ont été enregistrées en moyenne chaque année sur le territoire de Provence Alpes Agglomération. La très large majorité de ces demandes émane de demandeurs « hors mutation », c'est-à-dire ne résidant pas dans le parc locatif social au moment du dépôt de leur demande (70%). Les demandes de « mutation » (c'est-à-dire les souhaits de mobilité dans le parc social formulés par des ménages résidant dans ce parc) représentent quant à elle un peu moins de 30% de l'ensemble des demandes.

Ville-centre de l'agglomération, Digne-les-Bains concentre 62% des demandes enregistrées en moyenne chaque année (611 demandes en moyenne chaque année). Château-Arnoux-Saint-Auban, commune du Val de Durance, a recueilli 13% des demandes formulées en moyenne chaque année durant les trois dernières années.

Depuis 2019, le nombre de demandes en logement social enregistré a connu une légère croissance, passant de 940 en 2019 à 1 084 en 2021. L'année 2020, frappée par la crise sanitaire et les confinements du printemps et de l'automne, a été marquée par un léger retrait de la demande sur le territoire (917 demandes).



	2019	2020	2021	Total sur 3 ans	Moyenne/3 ans	Part dans PAA (%)
CA Provence- Alpes- Agglomération	940	917	1 084	2 941	980	100%
Aiglun	19	17	44	80	27	3%
Château- Arnoux- Saint- Auban	117	109	147	373	124	13%
Digne- les- Bains	602	582	648	1 832	611	62%
Le Brusquet	23	13	12	48	16	2%
Les Mées	42	49	89	180	60	6%
Malijai	16	28	25	69	23	2%
Peyruis	31	39	37	107	36	4%
Volonne	31	22	23	76	25	3%
Autres communes	59	58	59	176	59	6%

LE PROFIL DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE DE PROVENCE ALPES AGGLOMÉRATION

Mutation et hors mutation

Les demandeurs « hors mutation » correspondent aux demandeurs ne résidant pas dans le parc locatif social au moment de leur demande et souhaitant y accéder. Il peut s'agir notamment, de ménages locataires (ou parfois propriétaires) dans le parc privé, de ménages résidant dans des logements indignes et/ou insalubres, dans des structures sociales, résidant chez des proches, ou bien encore n'ayant pas de logement propre par exemple.

Les demandeurs « en mutation » désignent quant à eux les demandeurs résidant déjà dans le parc social et ayant formulé une demande pour changer de logement dans ce parc, pour des motifs très divers (inadaptation du logement actuel à la composition du ménage, environnement, voisinage etc.).

DES DEMANDES EN LOGEMENT SOCIAL EN MUTATION ET HORS MUTATION QUI NE S'EXPLIQUENT PAS PAR LES MÊMES MOTIFS

Sur le territoire de Provence Alpes Agglomération, les demandeurs résidant déjà dans le parc locatif social représentaient en moyenne 29% de l'ensemble des demandes (« en mutation ») formulées sur la période 2019-2021.

Les nouvelles demandes (« hors mutation »), sont principalement adressées par des ménages locataires dans le parc privé et près d'un quart résidaient chez des membres de leur famille au moment de l'enregistrement de leur demande de logement social. Les ménages résidant chez des particuliers formaient quant à eux 10% des nouvelles demandes.

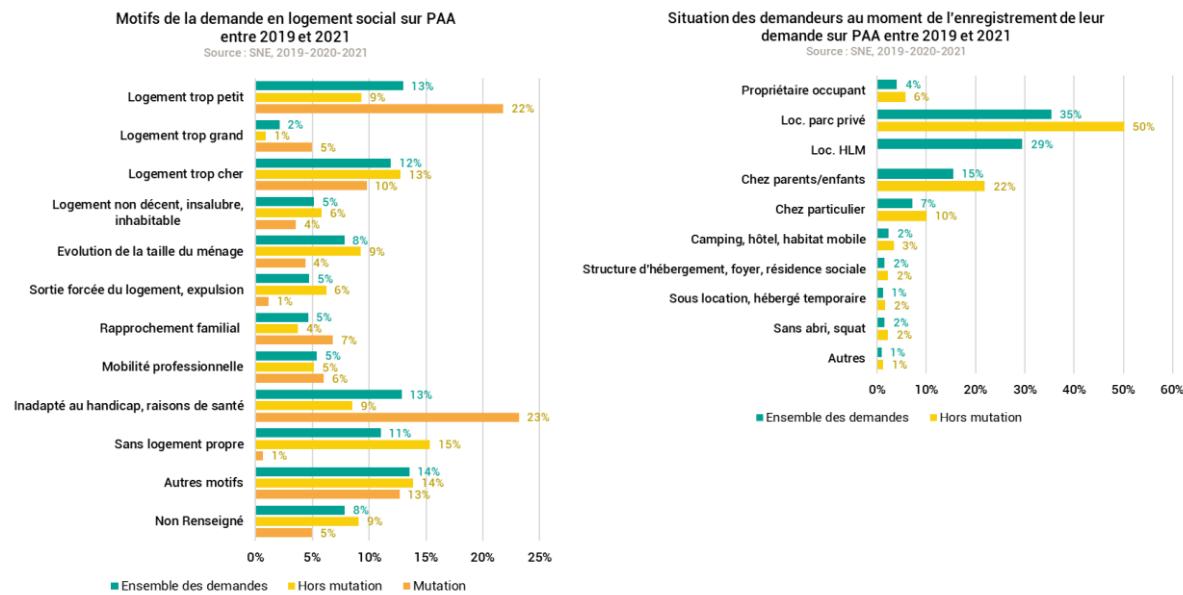
Durant les trois dernières années, 77% des demandes réalisées par des ménages ne résidant pas dans le parc social dataient de moins d'un an. Parmi les demandes de mutation dans le parc social, 66% des demandes ont été enregistrées moins d'un an auparavant et 20% datent d'un à deux ans.

La demande en logement social ne relève pas des mêmes motivations pour les demandeurs résidant dans le parc social et souhaitant changer de logement et les demandeurs ne vivant pas dans le parc social.

En effet, les demandes de mutation dans le parc social s'expliquent principalement par une inadéquation du logement à la taille du ménage (22% en raison d'un logement actuel trop petit) et par une inadaptation au handicap ou à des raisons de santé (23%).

Pour les demandes « hors mutation », les raisons exposées ne sont pas les mêmes et sont plus hétéroclites au sein de Provence Alpes Agglomération. Le premier motif relève de l'absence de logement propre (15%). Le coût trop élevé du logement est avancé par 13% des demandeurs ne résidant pas dans le parc locatif

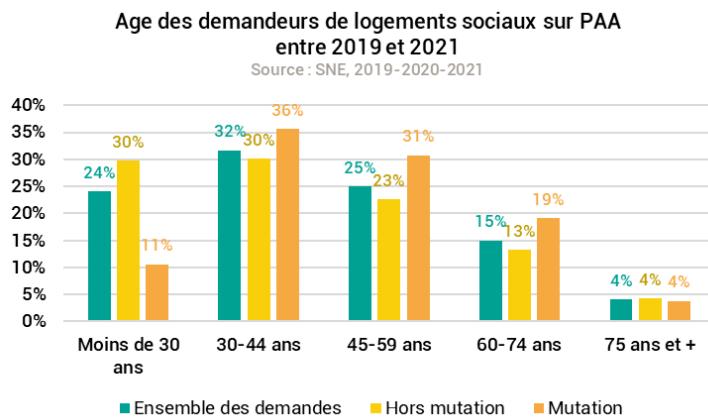
social. Environ 10% des demandes sont motivées par un logement trop petit, une évolution de la taille du ménage et des raisons de santé ou d'inadaptation au handicap.



DES DEMANDEURS EXTERNES AU PARC SOCIAL PLUS JEUNES ET PLUS PRÉCAIRES

Le profil des demandeurs en mutation se démarque de celui des demandeurs hors mutation, en particulier en termes d'âge. Ceux-ne résidant pas dans le parc locatif social au moment du dépôt de leur demande sont plus jeunes que ceux vivant dans le parc social. En effet, 30% des demandes « hors mutation » sont le fait de personnes âgées de moins de 30 ans, quand cela ne concerne que 11% des demandeurs en mutation.

La proportion de demandeurs âgés de 30 à 44 ans, de 45 à 59 ans et de 60 à 74 ans est plus importante parmi les demandeurs en mutation que parmi les demandeurs hors mutation.



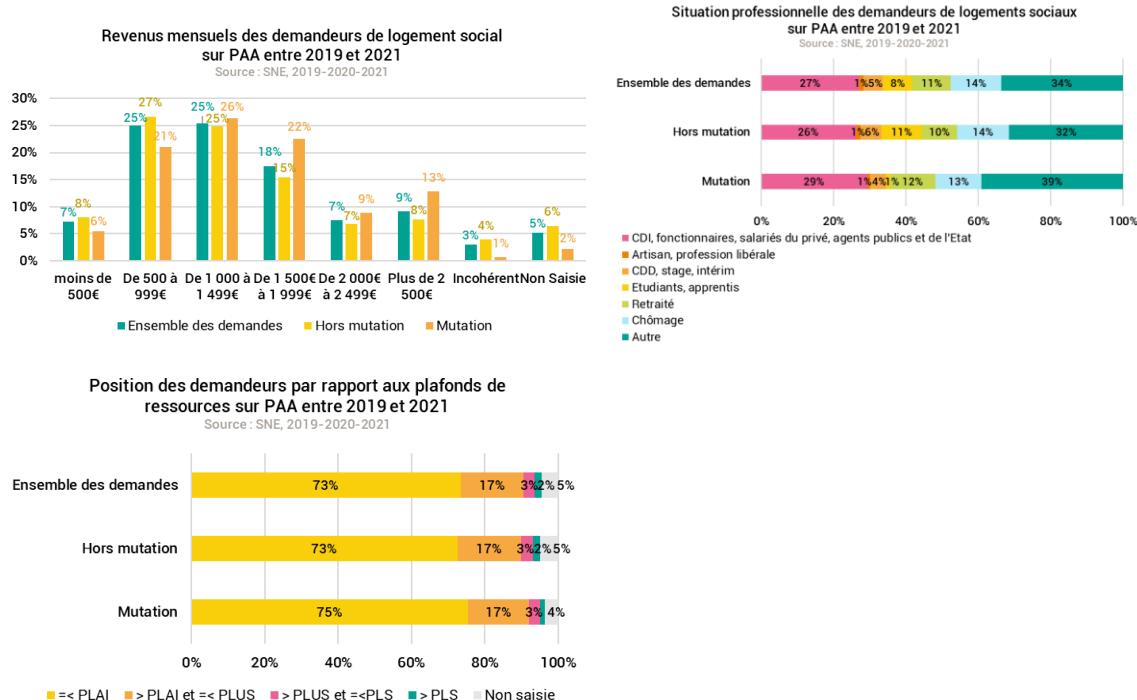
Des différences entre les demandes internes et externes sont également constatables en termes de revenus mensuels. Les demandeurs externes au parc ont des revenus plus faibles que ceux résidant déjà dans le parc social : 35% d'entre eux gagnent moins de 1 000€/mois (27% pour les demandeurs occupant déjà un logement social). Bien qu'un quart des demandeurs ont des revenus compris entre 1 000 et 1 499€ tant pour les demandes internes qu'externes, des écarts sont à relever entre ces deux types de demandeurs dès lors que les revenus excèdent 1 500€/mois.

En effet, davantage de demandeurs issus du parc social ont des revenus plus élevés que les demandeurs qui n'y vivent pas (44% d'entre eux gagnent plus de 1 500€/mois, 30% pour les demandeurs externes au parc social).

Par ailleurs, la très large majorité des demandes concerne des logements pour lesquels les plafonds de loyer sont les plus bas. Ainsi, près de trois quarts des demandes, tant en mutation qu'hors mutation, concernent

des logements en PLAI, traduisant la précarité financière des demandeurs du territoire. Seulement 2% des demandes relèvent des plafonds PLS.

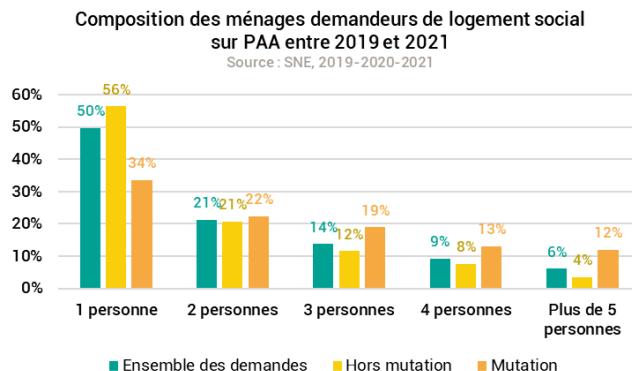
Sur la période 2019-2021, un tiers des demandes réalisées sur le territoire de Provence Alpes Agglomération sont des actifs occupés. Les personnes au chômage représentent en moyenne tout de même 14% de l'ensemble des demandeurs du territoire. Par ailleurs, environ 10% des demandes ont été formulées par des étudiants et des apprentis. Le CROUS n'étant pas présent sur site dingois, la gestion de l'offre étudiante est principalement assurée par Habitations Haute-Provence.



UNE TRÈS LARGE MAJORITÉ DES DEMANDES FORMULÉES PAR DES PETITS MÉNAGES

Durant les trois dernières années, en moyenne 56% des demandes formulées par des ménages ne résidant pas dans le parc social concernait des ménages composés d'une seule personne. Cela peut notamment s'expliquer par le poids des demandes formulées par les étudiants (11% des demandeurs hors mutation sont étudiants ou apprentis).

En revanche, le profil des demandeurs souhaitant changer de logement dans le parc social est sensiblement différent de celui n'y résidant pas. En effet, bien que les ménages composés d'une seule personne soient majoritaires (34%), les demandes de mutation concernent des ménages très divers en termes de composition : 22% sont formés de 2 personnes, 19% de 3 personnes, 13% de 4 personnes et 12% de cinq personnes et plus. Les ménages familiaux sont néanmoins davantage représentés : 57% des demandes en mutation concernent des ménages composés de plus de 3 personnes.



DES DEMANDEURS EN ET HORS MUTATION AUX ATTENTES DIFFÉRENCIÉES

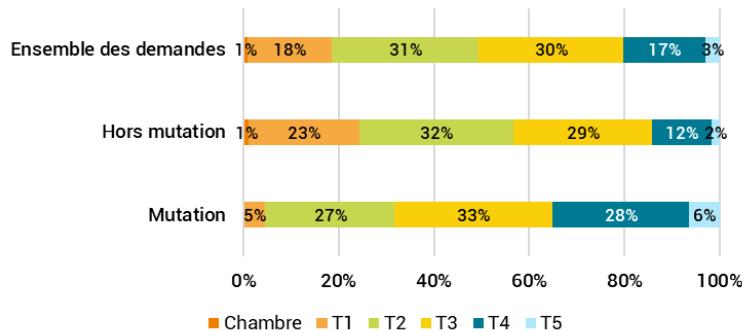
Si les T2 et T3 restent les logements les plus plébiscités par les demandeurs sur le territoire de Provence Alpes Agglomération (61% des demandes), des attentes différentes sont néanmoins exprimées par les demandeurs ne résidant pas dans le parc social et ceux prétendant à un autre logement dans ce parc.

En effet, si les demandes de mutation sont principalement orientées vers les logements pouvant accueillir des ménages familiaux (T3 et plus), les T2 ne sont pour autant pas écartés et représentent à eux seuls 27% des demandes formulées par les ménages souhaitant changer de logement dans le parc locatif social.

En revanche, même si les T3 restent très demandés par les ménages ne résidant pas dans le parc social, les petites typologies de logements tels que les T1 et le T2 représentent à elles deux 55% de l'ensemble des demandes. Les T1, qui peuvent bénéficier tant à des étudiants qu'à des personnes seules, forment près du quart des demandes enregistrées en moyenne chaque année sur la période 2019-2021.

Typologie de logements recherchés par les demandeurs de logement sur PAA entre 2019 et 2021

Source : SNE, 2019-2020-2021



Les attributions de logements sociaux sur le territoire de Provence Alpes Agglomération

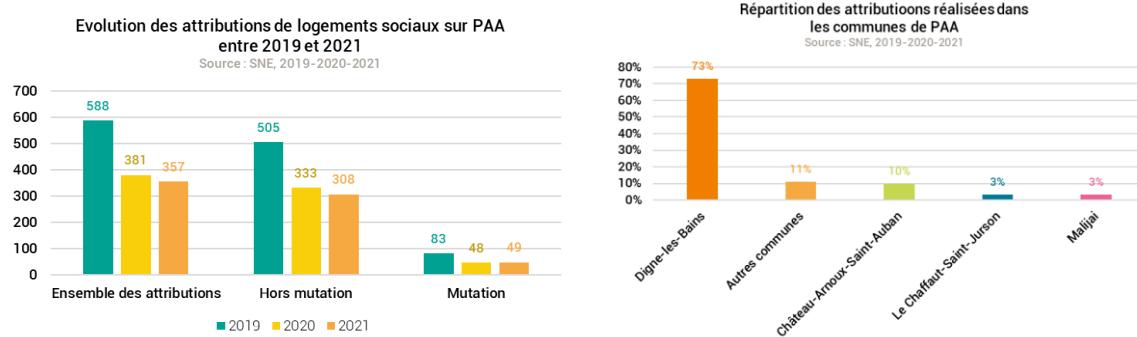
Sources : SNE 2019, 2020, 2021

DES ATTRIBUTIONS EN BAISSE SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES

Durant les trois dernières années, environ 442 logements étaient attribués en moyenne chaque année sur le territoire de Provence Alpes Agglomération, dont 86% ont bénéficié à des demandeurs ne résidant pas dans le parc social lors de l'enregistrement de leur demande.

Si la crise sanitaire et les confinements successifs du printemps et de l'automne 2020 ont pu stopper temporairement les attributions de logements, l'année 2020, marquée par une diminution brutale du nombre d'attributions par rapport à l'année précédente, une baisse qui s'est poursuivie en 2021 (588 attributions en 2019, 381 en 2020, 357 en 2021).

Digne-les-Bains, qui concentre 63% du parc locatif social de l'agglomération, assurait en moyenne chaque année 73% des attributions de logements sociaux réalisés entre 2019 et 2021. Seconde commune de l'agglomération la plus peuplée (environ 5 000 habitants en 2019), Château-Arnoux-Saint-Auban a assuré en moyenne chaque année 10% des attributions réalisées sur Provence Alpes Agglomération. Les autres communes de l'agglomération ont quant à elles été à l'origine de 17% des attributions de logements sociaux sur la période 2019-2021.

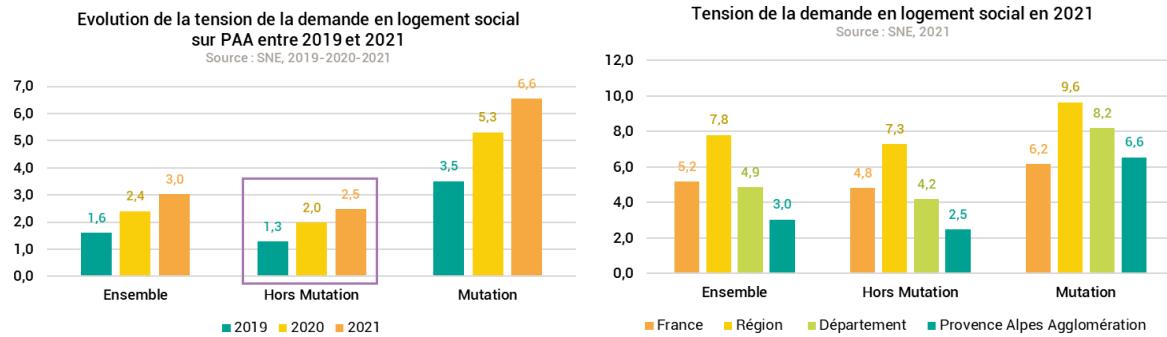


UNE AGGLOMÉRATION TRÈS PEU TENDUE AU REGARD DE LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL

UNE PRESSION DE LA DEMANDE TRÈS FAIBLE MAIS EN LÉGÈRE HAUSSE SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES

La pression, qui résulte du rapport entre le nombre de demandes enregistrées et le nombre de logements attribués dans le parc locatif social, s'établissait en 2021 à 2,5 (hors mutation) sur l'ensemble de l'agglomération, en légère hausse durant les trois dernières années (1,3 en 2019, 2,0 en 2020). Pour autant, cette tension demeure bien en deçà de celle relevée tant à l'échelle nationale (4,8), que régionale (7,3) mais également départementale (4,2).

Pour autant, la tension est plus importante pour les ménages souhaitant changer de logement dans le parc social, en hausse également au cours des trois dernières années. En effet, si en 2019, celle-ci était de 3,5 demandes pour une attribution, elle est passée à 5,3 en 2020 puis à 6,6 en 2021, une hausse plus rapide que celle des demandes hors mutation.



DES DÉLAIS D'ATTRIBUTION PLUS COURTS QUE DANS LE DÉPARTEMENT ET LA RÉGION

Témoin de la faible pression sur le territoire de Provence Alpes Agglomération, l'obtention d'un logement social est plus rapide qu'à l'échelle départementale et même régionale.

En effet en 2021, les demandeurs hors mutation ayant obtenu un logement social au sein de Provence Alpes Agglomération ont attendu en moyenne 130 jours, soit environ 4 mois, une durée bien inférieure à celle du Département (211 jours, soit 7 mois) et de la Région (614 jours, environ 20 mois).

Ce délai, bien que plus long pour les demandeurs en mutation (238 jours sur PAA, soit un peu moins de 8 mois) reste cependant bien moins long que dans les Alpes-de-Haute-Provence (319 jours, environ 10 mois) et qu'en région (654 jours, environ 21 mois).

Par ailleurs, entre 2019 et 2021, en moyenne 92% des demandeurs hors mutation et 78% des demandeurs en mutation ayant obtenu un logement social avaient formulé leur demande moins d'un an auparavant. Lors des échanges avec les réservataires de logements sociaux mais également avec H2P, il a été mis en avant que ces délais moyens d'attribution, notamment hors mutation, peuvent être biaisés du fait des attributions de logements réalisées chaque année aux étudiants dans le parc de logements d'H2P réservé à ce public.

Délai moyen d'attribution (SNE 2021)	PAA	Département	Région Sud
Ensemble des attributions	130 jours	229 jours	621 jours
Hors mutation	113 jours	211 jours	614 jours
Mutation	238 jours	319 jours	654 jours

Le poids considérable des étudiants dans les attributions de logements social sur le territoire de Provence Alpes Agglomération

La ville de Digne-les-Bains accueille plusieurs établissements d'enseignement supérieur sur son territoire (IUT, IFSI, INSPE, École des Beaux-Arts, plusieurs BTS...). Les logements sociaux dédiés aux étudiants sont gérés par le bailleur social Habitations Haute Provence (HHP). C'est une particularité locale qu'aucun organisme ou association ne gère les logements sociaux destinés aux étudiants. Conséquence de ce statut particulier, ces logements donnent lieu à un traitement administratif et statistique analogue à ceux des logements sociaux conventionnels. Les étudiants doivent en effet déposer leur demande de logement social sur le système national d'enregistrement et obtiennent donc un numéro unique. Leur demande est étudiée de la même manière que pour un logement social classique : leur dossier est donc proposé en commission d'attribution.

Si l'essentiel des logements est situé à Digne-les-Bains, une quinzaine se trouvent au Chaffaut-Saint-Jurson à Carmejane (Centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricoles et Unité de Formation par Apprentissage).

Les logements étudiants représentent ainsi 9% du parc locatif social de l'agglomération. Il s'agit essentiellement de petits logements d'une seule pièce ; seuls trois logements comptent 3 pièces.

Le présent diagnostic a mis en évidence que 30% des demandes hors mutation réalisées en moyenne chaque année sur la période 2019-2021 provenaient de demandeurs âgés de moins de 30 ans, 35% ont des revenus inférieurs à 1 000€/mois, 10% déclaraient être étudiants ou apprentis au moment du dépôt de leur demande et près d'un quart des demandes hors mutation étaient orientées vers les logements d'une seule pièce.

Concernant les attributions, 62% des logements attribués en moyenne chaque année à des ménages ne résidant pas dans le parc social ont bénéficié à des demandeurs âgés de moins de 30 ans et deux tiers à des personnes seules. Par ailleurs plus de la moitié des logements attribués chaque année entre 2019 et 2021 étaient des logements d'une seule pièce. La pression sur les petits logements et sur les personnes de moins de 30 ans est très faible (moins de 1 demande pour 1 attribution en moyenne).

Aussi, au regard de ces éléments chiffrés et du poids des étudiants parmi les demandeurs et plus encore parmi les attributions, cela semble fausser considérablement les statistiques globales du bailleur social HHP et, plus largement, le panorama global à l'échelle de l'agglomération (potentiels effets sur le taux de tension, sur le profil des demandeurs et des attributions, diminution « artificielle » du niveau du 1^{er} quartile etc.).

En ce sens, Habitations Haute Provence a sollicité la Préfecture pour demander un reclassement de ses résidences étudiantes en résidences universitaires, ce qui permettrait de séparer les logements destinés aux étudiants des logements sociaux conventionnels. Les étudiants n'auraient par ailleurs plus à déposer une demande de logement social sur le système national d'enregistrement et le bailleur à proposer ces candidatures en commission d'attribution. Cela permettrait de disposer d'un portrait plus fidèle des demandeurs de logements sociaux et des ménages ayant obtenu un logement social sur le territoire de Provence Alpes Agglomération. Cette mesure est entrée en vigueur début 2024 et permettra de disposer de données SNE plus objectives en matière de demandes et attributions à compter de 2025.

PORTRAIT DES MÉNAGES AYANT OBTENU UN LOGEMENT SOCIAL SUR LE TERRITOIRE DE PROVENCE ALPES AGGLOMERATION

L'IMPACT DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES SOCIALES : DES LOGEMENTS PRINCIPALEMENT ATTRIBUÉS À DES JEUNES ET À DES PETITS MÉNAGES

Les demandeurs en mutation et hors mutation ayant obtenu un logement social entre 2019 et 2021 sur le territoire présentent des profils très différenciés.

Parmi ceux ayant obtenu un logement social et ne vivant pas dans le parc social, en moyenne 62% avaient moins de 30 ans (22% pour les demandeurs hors mutation). Cette forte proportion s'explique notamment du fait des attributions réalisées chaque année aux étudiants au sein des résidences qui leurs sont réservées à Digne-les-Bains, le Crous n'étant pas présent sur le territoire, la gestion des résidences étudiantes étant assurée par Habitations Haute Provence. Au-delà de ce public, 21% des attributions de logements aux ménages hors mutation ont bénéficié à des personnes âgées de 30 à 44 ans. Cette surreprésentation des plus jeunes se confirme par l'analyse de la situation socio-professionnelle : 50% de ceux ayant obtenu un

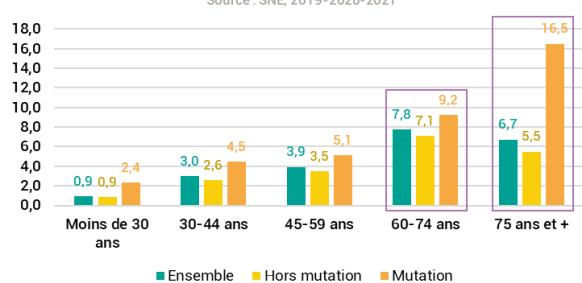
logement dans le parc social étaient étudiants ou apprentis. Au-delà des étudiants, les personnes en CDI, fonctionnaires, agents de l'État et salariés du privé représentent 15% de ceux ayant obtenu un logement.

Les demandeurs ayant obtenu un changement de logement dans le parc social présentent un profil plus diversifié. Bien que les moins de 30 ans représentent une proportion non négligeable de ces bénéficiaires, les 30-44 ans représentent quant à eux 38% des attributions et les 45-59 ans 29%. Enfin, alors que les plus de 60 ans constituaient à peine 5% des attributions réalisées aux ménages externes au parc, celles-ci forment 11% des attributions pour ceux mutant en son sein.

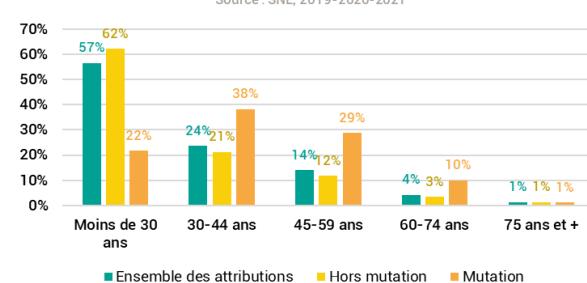
En mutation, 28% de ceux ayant obtenu un changement de logement étaient en CDI, fonctionnaires, agents de l'État ou salarié du privé. Les personnes au chômage représentent quant à eux 14% des attributions.

En revanche, si l'agglomération répond globalement assez bien aux demandeurs les plus jeunes, la tension croît pour les plus âgés. En effet, pour les 60-74 ans, la tension (mutation et hors mutation confondus) est de 7,8 et de 6,7 pour les plus de 75 ans. Celle-ci est encore plus importante pour les demandeurs âgés souhaitant changer de logement dans le parc social. En termes de situation socio-professionnelle, la tension est également la plus forte pour la catégorie des retraités (6,4 et jusqu'à 9,8 pour les mutations au sein du parc).

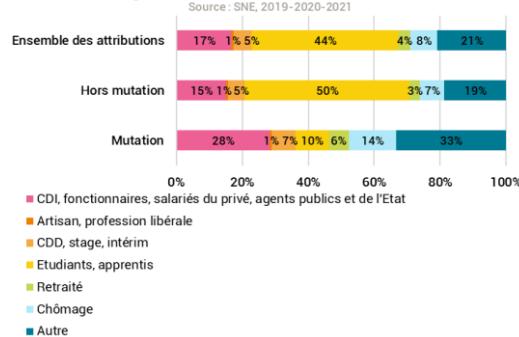
Tension moyenne annuelle de la demande en logement social sur PAA par âge entre 2019 et 2021
Source : SNE, 2019-2020-2021



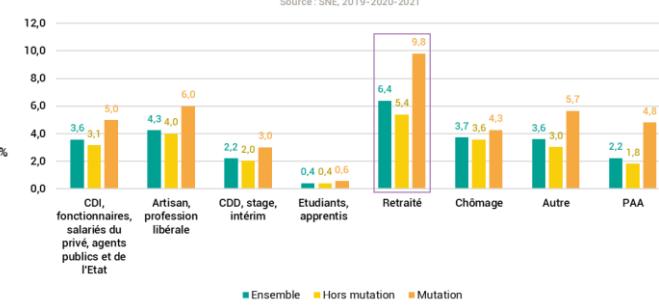
Age des demandeurs ayant obtenu un logement sur PAA entre 2019 et 2021
Source : SNE, 2019-2020-2021



Situation professionnelle des demandeurs ayant obtenu un logement social sur PAA entre 2019 et 2021
Source : SNE, 2019-2020-2021



Tension moyenne annuelle de la demande en logement social sur PAA par situation professionnelle entre 2019 et 2021
Source : SNE, 2019-2020-2021



LES PETITS MÉNAGES, PRINCIPAUX BÉNÉFICIAIRES DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

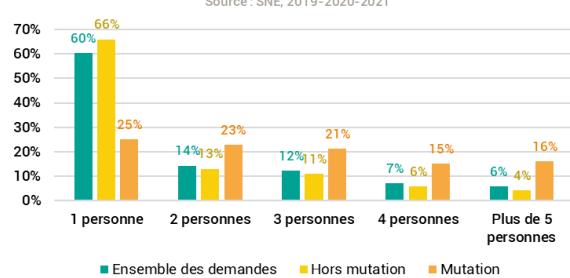
Entre 2019 et 2021, 66% des attributions ayant bénéficié à des demandeurs ne résidant pas dans le parc social concernaient des ménages composés d'une seule personne, un phénomène qui s'explique, comme indiqué précédemment, par la très forte représentation des étudiants parmi ces demandeurs. Les ménages constitués de 2 ou 3 personnes quant à elles environ un quart des bénéficiaires. Le profil des demandeurs en mutation est sensiblement différent : si les personnes seules sont légèrement majoritaires (25%), les ménages formés de deux et trois personnes représentent 44% des ménages ayant obtenu un déménagement au sein du parc social.

Cependant, la tension est particulièrement importante sur les T2 : celle-ci est de 6,1 pour les demandes externes au parc et de 13 pour les demandes de mutation interne.

Sur Provence Alpes Agglomération, les logements de type T2 représentent seulement 15% du parc locatif social existant alors qu'en moyenne plus de 30% des demandes de logements social enregistrées sur le territoire sont orientées vers cette typologie. Cela soulève donc des questionnements quant à l'adaptation du parc par rapport à la demande.

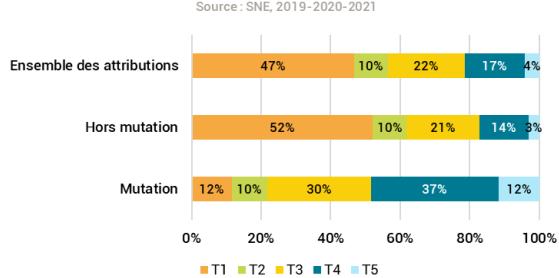
Composition des ménages ayant obtenu un logement social sur PAA entre 2019 et 2021

Source : SNE, 2019-2020-2021



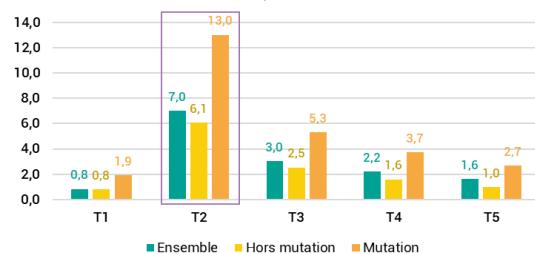
Typologie des logements attribués sur PAA entre 2019 et 2021

Source : SNE, 2019-2020-2021



Tension de la demande en logement social par rapport au type de logement demandé et au type de logement attribué

Source : SNE, 2019-2020-2021

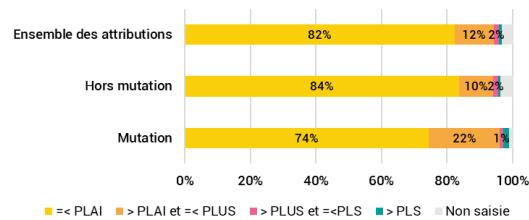


DES LOGEMENTS QUI ONT BÉNÉFICIÉ À DES MÉNAGES POTENTIELLEMENT EN SITUATION DE FRAGILITÉ

Les ménages ayant obtenu un logement social dans l'agglomération durant les trois dernières années disposent de ressources relativement faibles. Plus de 80% de l'ensemble des demandeurs ont des ressources inférieures ou égales aux plafonds du PLAI. Cela concerne près de trois quarts des demandeurs souhaitant déménager au sein du parc locatif social, témoignant d'un faible niveau de ressources des demandeurs sur le territoire de Provence Alpes Agglomération.

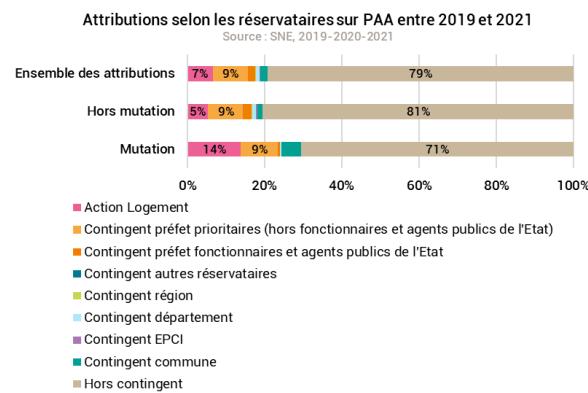
Position des demandeurs ayant obtenu un logement social par rapport aux plafonds de ressources sur PAA entre 2019 et 2021

Source : SNE, 2019-2021



DES ATTRIBUTIONS RÉALISÉES PRINCIPALEMENT EN DEHORS DES CONTINGENTS RÉSERVATAIRES

Entre 2019 et 2021, 79% des attributions de logements effectuées en moyenne chaque année dans les communes de l'agglomération ont été réalisées en dehors des contingents réservataires, de façon directe par les bailleurs sociaux. L'État a porté en moyenne tous les ans 11% des attributions de l'agglomération, suivi d'Action Logement (7%).



Éléments de synthèse sur les demandes et attributions de logement social

- › Une demande en hausse sur la période 2019-2021 et un nombre d'attribution en baisse entre 2019 et 2021 ;
- › Sept demandes sur dix formulées par des ménages ne résidant pas dans le parc locatif social
- › Des demandeurs externes au parc social plus précaires que ceux résidant déjà dans un logement social et souhaitant déménager ;
- › Des demandeurs en mutation souhaitant accéder à des logements plus grands et plus adaptés au handicap ou à des difficultés de santé ;
- › Des étudiants qui représentent environ 10% des demandeurs de logements sociaux sur le territoire, une particularité locale qui s'expliquer par l'absence du CROUS et par une gestion des résidences étudiantes conduite par le principal bailleur social de l'agglomération, H2P ;
- › Une augmentation de la pression due à une légère hausse de la demande et une baisse des attributions ;
- › Un territoire qui reste très peu tendu au regard de la demande en logement social ;
- › Des délais d'attribution bien plus courts qu'à l'échelle départementale et régionale ;
- › Une réponse moins évidente est apportée aux demandes de mutation dans le parc locatif social, quel que soit le profil du demandeur ;
- › Un territoire qui a du mal à répondre aux demandes des retraités et des plus de 60 ans, et plus encore pour ceux souhaitant changer de logement dans le parc social ;
- › Sur PAA, les jeunes de moins de 30 ans obtiennent très facilement un logement dans le parc social (tension de 0,9) et plus de la moitié des attributions réalisées en moyenne chaque année bénéficie à ce public ;
- › Une tension non négligeable sur les logements de type T2 (6,2 hors mutation, 13 en mutation) ;
- › En mutation, une pression qui s'exerce fortement sur les personnes seules.

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS DANS ET HORS QPV

Source : SNE, 2019, 2020, 2021, suivis loi Égalité et Citoyenneté

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, dite loi « LEC », instaure la création de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Celle-ci doit comporter des engagements :

- Pour chacun des bailleurs sociaux ayant des logements sur le territoire concerné :
 - Un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements à réaliser et qui prévoit qu'au moins 25% des attributions annuelles de logements, suivies de baux signés, situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville soient consacrées à des ménages disposant de très faibles ressources (1^{er} quartile de revenus) où à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
 - Un engagement annuel qu'au moins 50% des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville soient réalisées pour les demandeurs n'appartenant pas au 1^{er} quartile.

L'atteinte de ces objectifs fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la CIL.

En 2019, 2020 et 2021, en moyenne 13% des attributions de logements réalisées en dehors du QPV Centre-Ville – Pigeonnier de Digne-les-Bains ont bénéficié à des ménages relevant du premier quartile de revenus, soit en moyenne 53 attributions chaque année.

→ **Au regard de la loi, les objectifs ne sont pour l'heure pas atteints à l'échelle de Provence Alpes Agglomération.**

	Ensemble		Hors QPV		
	Attributions totales	Attributions aux ménages du 1 ^{er} quartile	Nombre total d'attributions	Nombre d'attribution au 1 ^{er} quartile	Part des attributions au 1 ^{er} quartile
			Objectif : 25%		
Moyenne annuelle 2019-2021	444	62	405	53	13%
2019	594	81	564	75	13%
2020	381	51	336	41	12%
2021	358	55	314	44	14%

Sur les trois dernières années, en moyenne 44% des attributions réalisées au sein du QPV Centre-Ville Pigeonnier à Digne-les-Bains ont concerné des demandeurs relevant des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile de revenus. L'atteinte de cet objectif n'est pas régulière d'une année sur l'autre, le dépassant en 2019 et 2021, mais ce n'a pas été le cas en 2020.

→ **Au regard de la loi, les objectifs ne sont pour l'heure pas atteints à l'échelle de Provence Alpes Agglomération.**

	Ensemble		En QPV		
	Attributions totales	Attributions aux ménages du 1 ^{er} quartile	Nombre moyen d'attributions/an	Nombre moyen d'attributions au 2 ^{ème} , 3 ^{ème} , 4 ^{ème} quartile/an	Part des attributions au 2 ^{ème} , 3 ^{ème} , 4 ^{ème} quartile
				Objectif : 50%	
Moyenne annuelle 2019-2021	444	62	28	12	44%
2019	594	81	23	16	70%
2020	381	51	42	11	26%
2021	358	55	19	10	53%

Le calcul du quartile de revenus

Un arrêté du ministre en charge du logement fixe les seuils de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile et sont déclinés à l'échelle de chaque EPCI. Celui-ci est actualisé chaque année sur la base des données de l'année précédente.

Pour fixer ce seuil, sont prises en compte : toutes les demandes en logement social dont la commune demandée en premier choix fait partie de l'intercommunalité ; pour lesquelles les ressources mensuelles sont renseignées et positives ou nulles.

Ainsi, pour chaque demande reçue, le niveau de ressources est calculé par unité de consommation (UC) à partir des ressources mensuelles du ménage déclarées dans la demande. Elles sont calculées de la manière suivante :

Ressources annuelles du ménage = (ressource mensuelle du ménage/unité de consommation) X 12

En 2022, le seuil du 1^{er} quartile de revenu pour Provence Alpes Agglomération est établi à 8 039€ (source : arrêté du 4 mai 2022 fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile).

Or, il semble nécessaire d'être vigilant quant à la définition de ces quartiles. Le caractère déclaratif des informations liées aux revenus dans le SNE soulève des limites et des difficultés, certaines demandes n'étant pas renseignées correctement. Les bailleurs sociaux constatent des écarts entre les ressources déclarées et les ressources réelles des demandeurs dans près de la moitié des cas. Cette réalité biaise ainsi les niveaux de ressources arrêtés pour chaque quartile.

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX AUX MÉNAGES RELEVANT DU 1ER QUARTILE DE REVENS EN DEHORS DES QPV

En moyenne chaque année, sur la période 2019-2021, aucun des bailleurs sociaux n'a atteint et dépassé les objectifs réglementaires déterminés par la loi Égalité et Citoyenneté et n'a réalisé au moins 25% de ses attributions à des ménages du 1^{er} quartile de revenus en dehors du QPV Centre-Ville – Pigeonnier.

2019-2021	Ensemble		Hors QPV		
	Attributions totales	Attributions aux ménages du 1er quartile	Nombre total d'attributions	Attributions aux ménages du 1er quartile	Part (%)
				objectif : 25%	
PROVENCE ALPES AGGLOMERATION	1333	187	1214	160	13%
soit en moyenne chaque année	444	62	405	53	13%
HABITATIONS DE HAUTE PROVENCE	1128	157	1031	135	13%
soit en moyenne chaque année	376	52	344	45	13%
S.A. ERILIA	122	21	104	16	15%
soit en moyenne chaque année	41	7	35	5	15%
S.A. FAMILLE ET PROVENCE	46	3	46	3	7%
soit en moyenne chaque année	15	1	15	1	7%
UNICIL SA D'HLM	37	6	33	6	18%
soit en moyenne chaque année	12	2	11	2	18%

Tous les réservataires de logements sociaux n'atteignent pas les objectifs définis par la loi et réalisent au moins 25% de leurs attributions en dehors des QPV à des ménages relevant du 1^{er} quartile de revenus. Sur les trois dernières années, ces objectifs sont atteints par l'État, le département et l'EPCI. Pour autant, pour ces deux derniers, le nombre d'attributions demeure relativement faible.

Si en volume l'essentiel des attributions de logement aux ménages les plus précaires en dehors des QPV est réalisé par les bailleurs sociaux, ceux-ci ne parviennent pas pour autant à répondre aux objectifs fixés réglementairement.

Les bailleurs sociaux présents sur le territoire estiment qu'ils auront du mal à répondre à cet objectif du fait du niveau du 1^{er} quartile, particulièrement bas sur le territoire. Le niveau de celui-ci peut notamment s'expliquer par la situation des étudiants. L'accès à ce parc est conditionné au dépôt d'une demande sur le SNE. Les revenus très faibles, voire nuls, des étudiants impactent donc le seuil du 1^{er} quartile. Par ailleurs,

le niveau du 1^{er} quartile est fondé sur les revenus déclarés par les demandeurs. Les bailleurs sociaux ont précisé lors des divers ateliers que ceci peut poser des difficultés, certaines demandes n'étant pas correctement renseignées ou étant incomplètes, pouvant donc baisser artificiellement le niveau du 1^{er} quartile.

2019-2021	Ensemble		Hors QPV		
	Nombre moyen d'attributions/an	Nombre moyen d'attributions aux ménages du 1er quartile/an	Nombre moyen d'attributions/an	Nombre moyen d'attributions au 1er quartile/an	Part des attributions au 1er quartile
			objectif : 25%		
PROVENCE ALPES AGGLOMERATION	1333	187	1214	160	13%
soit en moyenne chaque année	444	62	405	53	13%
Contingent préfet fonctionnaires et agents publics de l'Etat	27	8	23	6	26%
soit en moyenne chaque année	9	3	8	2	26%
Contingent préfet prioritaires (hors fonctionnaires et agents publics de l'Etat)	123	30	110	27	25%
soit en moyenne chaque année	41	10	37	9	25%
Contingent région	1	0	1	0	0%
soit en moyenne chaque année	0	0	0	0	0%
Contingent département	13	5	11	3	27%
soit en moyenne chaque année	4	2	4	1	27%
Contingent EPCI	3	2	3	2	67%
soit en moyenne chaque année	1	1	1	1	67%
Contingent commune	24	4	20	3	15%
soit en moyenne chaque année	8	1	7	1	15%
Contingent autres réservataires	1	0	aucune attribution		
soit en moyenne chaque année	0	0			
Action Logement	88	4	76	2	3%
soit en moyenne chaque année	29	1	25	1	3%
Hors contingent	1053	134	970	117	12%
soit en moyenne chaque année	351	45	323	39	12%

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN QPV AUX MÉNAGES DES 2ÈME, 3ÈME ET 4ÈME QUARTILES DE REVENUS

Au sein du QPV dignois Centre-Ville – Pigeonnier, en moyenne au cours des trois dernières années, les objectifs d'attribution des logements à 50% des ménages ne relevant pas du 1^{er} quartile de revenus ne sont pas atteints (44% en moyenne chaque année entre 2019 et 2021).

A l'heure actuelle, seuls deux bailleurs sociaux ont réalisé en moyenne plus de 50% de leurs attributions à des ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile : Erilia (72% sur les trois dernières années) et Unicil (100%, mais seulement 4 attributions ont été réalisées en moyenne chaque année par ce bailleur). Famille et Provence ne dispose d'aucun logement au sein du QPV Centre-Ville – Pigeonnier. Quant à H2P, 32% des attributions de logement réalisées dans ce secteur ont bénéficié à des ménages ne relevant pas du 1^{er} quartile de revenus.

2019-2021	Ensemble		En QPV		
	Attributions totales	Attributions aux ménages du 1er quartile	Nombre total d'attributions	Attributions aux ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartile	Part (%)
			objectif : 50%		
PROVENCE ALPES AGGLOMERATION	1333	187	84	37	44%
soit en moyenne chaque année	444	62	28	12	44%
HABITATIONS DE HAUTE PROVENCE	1128	157	62	20	32%
soit en moyenne chaque année	376	52	21	7	32%
S.A. ERILIA	122	21	18	13	72%
soit en moyenne chaque année	41	7	6	4	72%
S.A. FAMILLE ET PROVENCE	46	3	pas de logements en QPV		
soit en moyenne chaque année	15	1			
UNICIL SA D'HLM	37	6	4	4	100%
soit en moyenne chaque année	12	2	1	1	100%

Entre 2019 et 2021, seuls l'État (sur son volet contingent prioritaire), Action Logement et les communes (mais sur un nombre restreint d'attributions) ont réalisé au moins 50% de leurs attributions aux ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile.

2019-2021	Ensemble		En QPV		
	Nombre moyen d'attributions/an	Nombre moyen d'attributions aux ménages du 1er quartile/an	Nombre moyen d'attributions/an	Nombre moyen d'attributions au 2 ^{ème} , 3 ^{ème} , 4 ^{ème} quartile/an	Part des attributions au 2 ^{ème} , 3 ^{ème} , 4 ^{ème} quartile
PROVENCE ALPES AGGLOMERATION	1333	187	84	37	44%
soit en moyenne chaque année	444	62	28	12	44%
Contingent préfet fonctionnaires et agents publics de l'Etat	27	8	3	1	33%
soit en moyenne chaque année	9	3	1	0	33%
Contingent préfet prioritaires (hors fonctionnaires et agents publics de l'Etat)	123	30	13	10	77%
soit en moyenne chaque année	41	10	4	3	77%
Contingent région	1	0	aucune attribution		
soit en moyenne chaque année	0	0			
Contingent département	13	5	1	0	0%
soit en moyenne chaque année	4	2	0	0	0%
Contingent EPCI	3	2	aucune attribution		
soit en moyenne chaque année	1	1			
Contingent commune	24	4	3	2	67%
soit en moyenne chaque année	8	1	1	1	67%
Contingent autres réservataires	1	0	aucune attribution		
soit en moyenne chaque année	0	0			
Action Logement	88	4	11	9	82%
soit en moyenne chaque année	29	1	4	3	82%
Hors contingent	1053	134	53	15	28%
soit en moyenne chaque année	351	45	18	5	28%

Les orientations de la Conférence Intercommunale du Logement

Orientation n° 1 : Améliorer les équilibres territoriaux et de peuplement dans le parc social de Provence Alpes Agglomération

La loi Liberté et Citoyenneté de 2017 a fixé des objectifs de mixité sociale par le biais des attributions de logements sociaux. Elle impose qu'au moins 25% des attributions annuelles (suivies de baux signés) réalisées en dehors des QPV soient réservées aux demandeurs relevant du 1^{er} quartile de revenus, fixé par arrêté ministériel, ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou une opération de requalification des copropriétés dégradées. Sur le territoire de Provence Alpes Agglomération, le premier quartile de revenu a été fixé à 8 651€ en 2023 par arrêté du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

Elle fixe par ailleurs que 50% des attributions de logements réalisées au sein des QPV soient destinées aux ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile de revenus.

Sur la période 2019-2021, les objectifs ne sont pour l'heure pas atteints :

- › 13% des logements attribués en moyenne chaque année en dehors du QPV ont bénéficié à des ménages relevant du 1^{er} quartile ;
- › 44% des logements attribués en moyenne chaque année au sein du QPV Centre-Ville – Pigeonnier ont bénéficié à des ménages issus des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles.

Les bailleurs sociaux présents sur le territoire ont alerté l'agglomération sur la fiabilité du niveau du 1^{er} quartile. En effet, celui-ci étant fondé sur les revenus déclarés par les ménages au moment du dépôt de leur demande, les bailleurs ont constaté que ceux-ci étaient très souvent erronés ou incomplets, faussant de fait le niveau du 1^{er} quartile fixé par arrêté.

Pour autant, le diagnostic nous enseigne que près de trois quarts des demandes, que ce soit celles des primo-demandeurs ou celles des formulées par des occupants du parc social, ont des ressources inférieures au plafonds du PLAI alors que le parc existant se compose à plus de 90% de logements PLUS ou équivalent au PLUS (27% de HLM-O).

La circulaire du 18 décembre 2023 enjoint les préfets, sur le contingent de réservation leur étant dévolu, à ne plus attribuer de logements au sein des QPV à des ménages reconnus DALO en situation sociale ou professionnelle précaire.

Il est donc d'autant plus nécessaire que les bailleurs sociaux, comme les réservataires, tentent de répondre au mieux aux objectifs fixés par la loi, en prenant compte des spécificités territoriales pouvant impacter l'atteinte de ces objectifs. L'objectif étant de favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire et d'éviter la concentration des plus vulnérables dans les mêmes ensembles immobiliers et secteurs.

Orientation n°2 : Garantir l'accès au logement social aux ménages prioritaires (CCH, DALO, FML, publics locaux, travailleurs essentiels)

Le code de la construction et de l'habitation identifie 14 publics prioritaires au titre de l'article L.441-1, auquel s'ajoute les ménages Droit au Logement Opposable (DALO), les ménages du 1^{er} quartile, les ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ainsi que les ménages prioritaires définis localement dans le Fichier des Mal Logés du 04. Il est important de rappeler que du fait de l'existence du FML dans le département des Alpes-de-Haute-Provence, le nombre de recours DALO est relativement faible sur le territoire.

La loi établit qu'au moins 25% des attributions de logements sociaux bénéficient aux ménages DALO ou prioritaires au titre de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation. Cet engagement s'applique à chaque réservataire ainsi qu'aux bailleurs sociaux sur leurs logements non réservés.

Parallèlement, au niveau local, les demandeurs âgés de plus de 60 ans et les demandeurs en mutation au sein du parc, sont des publics pour lesquels la réponse à leur demande est moins bien satisfaite et pour qui la pression est la plus forte. En ce sens ces publics-là bénéficieront d'une attention particulière.

Orientation n°3 : Favoriser les parcours résidentiels des demandeurs

L'évolution de la structure des ménages (vieillissement de la population, évolution des modes de cohabitations du fait des séparations ou des mises en couple plus tardives...) fait que les parcours résidentiels sont de moins en moins linéaires. Les besoins en logement, y compris dans le parc locatif social évoluent. Cependant, lors du diagnostic et des échanges avec les différents partenaires (bailleurs sociaux, réservataires de logement), il a été mis en évidence une inadéquation de l'offre existante aux besoins actuels, et notamment un manque de petits logements, en particulier de T2 (pour lesquels la tension est particulièrement forte : 7 demandes pour une attribution).

Bien que le territoire soit globalement peu tendu (1,92 demandes pour une attribution en 2022), le diagnostic a démontré que le parc social de Provence Alpes Agglomération a du mal à satisfaire à l'ensemble des demandes de logement social enregistrées sur le territoire, qu'elles soient issues de demandeurs résidant ou non dans le parc social. Par ailleurs, certaines demandes sont plus difficilement satisfaites telles que celles formulées par les demandeurs âgés de plus de 60 ans. L'Agglomération et ses partenaires en matière de logements et habitat devront donc être vigilants sur la qualité des opérations nouvelles ainsi que sur leur composition afin de répondre aux besoins des ménages.

Cette orientation se donne également pour objectif d'assurer une meilleure communication auprès des demandeurs, mais aussi entre les différents acteurs. Cela se traduira par l'élaboration d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPG DID) dont le but est d'organiser l'accueil et l'information des demandeurs du territoire et de définir un système de cotation, constituant un outil d'éclairage sur le positionnement de sa demande pour les demandeurs, et d'aide à la décision pour les réservataires et bailleurs sociaux.

Le programme d'action de la Convention Intercommunale d'Attribution

Orientation n° 1 // Améliorer les équilibres territoriaux et de peuplement dans le parc social de Provence Alpes Agglomération

Action n°1 : Diversifier le profil des ménages au sein du QPV dignois Centre-Ville – Pigeonnier

Constats

Provence Alpes Agglomération ne compte qu'un seul QPV, situé à Digne-les-Bains : le QPV Centre-Ville – Pigeonnier. Celui-ci compte un peu moins de 400 logements, répartis au sein du parc social de trois bailleurs : Habitation Haute Provence (297 logements), Erilia (55 logements) et Unicil (39 logements).

Dans ce quartier, la précarité des ménages est plus importante qu'à l'échelle de l'agglomération : 64% des ménages ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds du PLUS (46% sur PAA) et la part des majeurs en emploi y est plus faible (35% contre 46% sur PAA). Dans ce secteur, les familles monoparentales constituent près du quart des occupants et les personnes seules forment à elles seules la moitié des occupants (source : Enquête Occupation du Parc Social 2020, GIP SNE).

La loi Égalité et Citoyenneté du 26 janvier 2017 fixe que 50% des attributions de logements sociaux réalisées au sein des QPV doivent s'adresser à des ménages relevant des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile de revenus.

Sur la période 2019-2020-2021, 28 logements ont été attribués en moyenne chaque année au sein du QPV Centre-Ville – Pigeonnier (44% en moyenne chaque année).

L'atteinte de cet objectif a fluctué d'une année à l'autre (70% en 2019, 26% en 2020, 53% en 2021).

Parmi les bailleurs sociaux présents dans ce QPV et ayant attribué des logements au cours des trois dernières années, seuls Erilia et Unicil ont atteint, voire dépassé l'objectif réglementaire. Habitations Haute Provence a réalisé en moyenne chaque année 32% de ses attributions au sein du QPV à des ménages ne relevant pas du premier quartile de revenus.

La circulaire du 18 décembre 2023, faisant suite au Comité Interministériel des Villes du 27 octobre 2023, demande de « faire de la mixité sociale la première et unique priorité des politiques d'attribution de logement social » dans les QPV. Il est ainsi demandé aux préfets de ne plus attribuer de logements aux ménages DALO les plus en difficulté dans ces secteurs et de ne plus y créer de places d'hébergement.

Objectifs

- › Renforcer la mixité sociale et diversifier le profil des ménages au sein du QPV Centre-Ville – Pigeonnier ;
- › Améliorer l'image du secteur Centre-Ville – Pigeonnier et renforcer son attractivité.

Les engagements quantifiés des bailleurs sociaux et réservataires

Afin de favoriser la mixité sociale au sein du QPV dignois, les bailleurs sociaux et réservataires s'engagent à attribuer au moins 50% de leurs logements situés en QPV à des ménages issus des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile de revenus.

Action à mener	Modalités opérationnelles	Pilote(s)	Partenaire(s)
Attribuer au moins 50% des logements se trouvant au sein du QPV Centre-Ville – Pigeonnier à des demandeurs n'appartenant pas au 1 ^{er} quartile	> Dans ce secteur, prioriser les attributions de logements à des ménages ne relevant pas du 1 ^{er} quartile afin de favoriser la mixité sociale.	Provence Alpes Agglomération	> État (DDETSPP 04) > bailleurs sociaux > réservataires
Calendrier opérationnel		Indicateurs de suivi	
Durée de la CIA		> Nombre et taux de logements attribués en QPV en faveur des demandeurs des 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} quartile de revenus	

Orientation n° 1 // Améliorer les équilibres territoriaux et de peuplement dans le parc social de Provence Alpes Agglomération

Action n°2 : Permettre aux ménages les plus précaires d'accéder à un logement social en dehors du QPV Centre-Ville – Pigeonnier

Constats

La loi Égalité et Citoyenneté a fixé deux objectifs réglementaires : au moins 25% des attributions réalisées chaque année (suivies de baux signés) de logements situés en dehors des QPV soient consacrées aux demandeurs du 1^{er} quartile de ressources ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.

À l'échelle de Provence Alpes Agglomération, cet objectif réglementaire n'est pour l'heure pas atteint. En effet, sur la période 2019-2021, seulement 13% des attributions réalisées en moyenne chaque année ont bénéficié à des ménages disposant de très faibles ressources (13% en 2019, 12% en 2020, 14% en 2021).

Environ 405 attributions ont été réalisées en moyenne chaque année par l'ensemble des bailleurs sociaux au cours des trois dernières années et seulement 53 par an en moyenne concernaient des ménages du 1^{er} quartile.

Aucun des quatre bailleurs n'a atteint l'objectif réglementaire défini par la loi Égalité et Citoyenneté sur la période 2019-2021 (13% pour H2P, 15% pour Erilia, 7% pour Famille et Provence, 18% pour Unicil).

Concernant les réservataires, l'État, le Département et l'Agglomération ont atteint et dépassé cet objectif réglementaire.

La circulaire du 18 décembre 2023 demande aux préfets de ne plus attribuer de logements aux ménages DALO les plus précaires au sein des QPV et de favoriser la mixité sociale dans ces secteurs.

Objectifs

- › Atteindre l'objectif réglementaire de 25% d'attribution de logements en dehors du QPV aux ménages du 1^{er} quartile ;
- › Veiller à un équilibre du peuplement du parc social et à une plus juste répartition des ménages sur l'ensemble du territoire intercommunal ;
- › Permettre aux ménages les moins favorisés d'accéder à un logement en dehors du quartier prioritaire de la politique de la ville digne ;
- › Veiller à ne pas concentrer les ménages les plus en difficulté au même endroit pour éviter la paupérisation des quartiers.

Les engagements quantifiés des bailleurs sociaux et réservataires

Les bailleurs sociaux s'engagent à ce que 25% des attributions réalisées chaque année (suivies de baux signés) en dehors du QPV bénéficient à des ménages disposant de très faibles ressources, c'est-à-dire relevant du 1^{er} quartile de revenus.

Bien que cette obligation n'incombe pas aux réservataires de logements sociaux, en tant que partenaires, et pour favoriser l'atteinte de cet objectif, ceux-ci s'engagent à favoriser les attributions de logements aux ménages du 1^{er} quartile en dehors du QPV.

Action à mener	Modalités opérationnelles	Pilote	Partenaire(s)		
Développer une offre nouvelle adaptée en termes de loyer et de localisation pour favoriser l'atteinte de cet objectif	› En dehors du QPV, produire une offre adaptée (PLAI, PLAI adaptée) pour loger les ménages aux revenus les plus faibles et permettre un rééquilibrage à l'échelle de l'agglomération.				
Mobiliser les bailleurs sociaux et réservataires pour atteindre l'objectif fixé par la loi	› Suivre année après année l'atteinte des objectifs réglementaires à partir de l'exploitation des données du SNE.	Provence Alpes Agglomération	› État (DDETSP 04) › Bailleurs sociaux › Réservataires › Communes		
Hors QPV, identifier dans le parc social existant et dans les opérations neuves les logements pouvant être ciblés pour l'accueil de ménages du 1 ^{er} quartile	› Constituer un groupe de travail pour repérer les logements les plus adaptés pour les ménages du 1 ^{er} quartile.				
Calendrier opérationnel		Indicateurs de suivi			
Durée de la CIA		<ul style="list-style-type: none"> › Nombre et taux de logements attribués en dehors du QPV en faveur des demandeurs du 1^{er} quartile de revenus › Nombre et typologie des nouveaux logements produits en dehors du QPV › Nombre de logements potentiellement adaptés pour l'accueil des ménages les plus précaires en dehors du QPV 			
Points de vigilance					
<p>Sur le territoire de Provence Alpes Agglomération, en dehors du quartier prioritaire Centre-Ville – Pigeonnier dignois, le parc social se compose à plus de 90% de logements financés en PLUS ou assimilés PLUS. Les logements PLAI sont très peu développés (7%).</p> <p>Par ailleurs, le quartile de revenus définit par arrêté ministériel se fonde sur les revenus déclarés par les demandeurs de logements sociaux lors du dépôt de leur demande. Or, comme l'ont souligné les bailleurs sociaux lors des différents ateliers, très souvent les revenus indiqués par les demandeurs ne correspondent pas à la réalité de leur situation (omission, erreur de saisie...). Les bailleurs constatent donc des écarts entre les revenus déclarés et les revenus réels des ménages, biaisant de fait les niveaux de ressources arrêtés chaque année. Le niveau du premier quartile est donc particulièrement bas sur le territoire (8 651€ en 2023).</p> <p>À cela s'ajoute une spécificité territoriale en lien avec les logements étudiants. En effet, l'Agglomération accueille plusieurs établissements d'enseignement supérieur sur son territoire (institut de formation des enseignants, école supérieure des Beaux-Arts, institut de formation aux soins infirmiers, plusieurs BTS, plusieurs formations de l'IUT d'Aix-Marseille-Université...). L'offre sociale de logements destinés aux étudiants est gérée directement par le bailleur social Habitations Haute-Provence. De ce fait, les étudiants souhaitant prétendre à un logement social, doivent donc enregistrer leur demande de logements sur le SNE, et leur dossier est donc présenté en commission d'attribution. Ces demandes et attributions sont intégrées dans l'ensemble des chiffres pour l'agglomération. Cependant, ces étudiants ont très fréquemment des revenus nuls ou faibles, ce qui contribue à abaisser le niveau du 1^{er} quartile sur le territoire.</p> <p>Une demande a été faite par Habitations Haute Provence à l'automne 2023, soutenue par Provence Alpes Agglomération, à l'attention de la Préfecture pour que ces résidences étudiantes deviennent des résidences universitaires étudiantes pour bénéficier de ce statut particulier qui permettra de retirer les demandes et attributions des étudiants de ces décomptes.</p>					

Orientation n° 1 // Améliorer les équilibres territoriaux et de peuplement dans le parc social de Provence Alpes Agglomération

Action n°3 : Définir la liste des résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale

Constats

Introduit par la loi relative à la différenciation, la décentralisation et la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi 3DS, la notion de « résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale » définit des résidences pour lesquelles une attribution de logement pourra être refusée sous ce motif si le ménage candidat à l'attribution risque d'accentuer la fragilité en matière d'occupation sociale de la résidence. Si un logement est refusé à un candidat pour ce motif, le premier logement vacant situé hors d'une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale et adapté à sa situation doit lui être proposé. Cette liste, élaborée par les bailleurs sociaux, sera annexée à la convention intercommunale d'attribution et adressée tous les trois ans.

Les critères seront définis par un prochain décret du Conseil d'État (en attente de parution).

Objectifs

- › Identifier les résidences les plus fragiles avec chacun des bailleurs sociaux du territoire ;
- › Éviter d'accentuer la fragilité sociale des ensembles immobiliers concernés ;
- › Favoriser la mixité sociale au sein du parc social.

Action à mener	Modalités opérationnelles	Pilote(s)	Partenaire(s)
Élaborer la liste des résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale	› Constituer des groupes de travail avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire pour établir ces listes.	Provence Alpes Agglomération	› Bailleurs sociaux › État (DDETSP 04) › Réservataires
Calendrier opérationnel		Indicateurs de suivi	
Dès la parution du décret		› Liste des résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale élaborée	

Orientation n°2 // Garantir l'accès au logement social aux ménages prioritaires (CCH, DALO, FML, publics locaux, travailleurs essentiels)

Action n°4 : Mobiliser 25% des contingents des réservataires, 25% des contingents des collectivités et 25% des logements non réservés par les bailleurs sociaux pour les publics prioritaires et veiller à attribuer des logements aux ménages à enjeux définis localement

Constats

La loi Égalité et Citoyenneté établit qu'au moins 25% des attributions de logements sociaux doivent bénéficier aux ménages reconnus Droit au Logement Opposable (DALO) ou définis comme prioritaires au titre de l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation, un engagement qui s'applique à l'ensemble des réservataires ainsi qu'aux bailleurs sociaux sur les logements non réservés.

Le PDALHPD des Alpes-de-Haute-Provence a également identifié des publics prioritaires fondés sur le Fichier des Mal Logés mis en place au courant des années 1990 dans le 04. Les publics identifiés dans ce fichier précèdent les obligations réglementaires et alimentent la définition des ménages prioritaires au regard du contexte et des problématiques locales. Ce fichier permet aux acteurs du territoire d'être au plus proche de la réalité territoriale, d'anticiper les recours au DALO, une plus grande réactivité et souplesse. Du fait de l'existence de ce fichier, les recours DALO sont très faibles dans le département.

Pour rappel, le contingent préfectoral demeure consacré aux ménages prioritaires et DALO. L'État dispose par ailleurs d'un droit de réservation de 30% sur les logements sociaux à attribuer : 25% sont dédiés aux ménages DALO ou prioritaires au titre de l'article L411-1 du code de la construction et de l'habitation et 5% sont dédiés aux fonctionnaires de l'État.

Par ailleurs et conformément à l'article L441-1 et à l'article 78 de la loi 3DS, la CIA doit fixer des objectifs d'attribution pour les demandeurs de logement exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation et la CIL doit fixer les modalités de mise en œuvre de cet objectif selon les besoins locaux.

Enfin au regard du diagnostic de la demande et des attributions sur l'Agglomération, et au-delà des publics prioritaires définis par la loi, Provence Alpes Agglomération et ses partenaires ont souhaité accorder une vigilance particulière pour les demandeurs âgés de plus de 60 ans et pour les demandeurs en mutation, les demandes de ces ménages étant moins bien satisfaites sur le territoire.

Objectifs

- › Renforcer la garantie du droit au logement pour les publics prioritaires et DALO ;
- › Garantir l'atteinte des objectifs définis par la loi en termes d'attributions de logements aux ménages prioritaires et DALO ainsi qu'aux ménages mal logés définis localement ;
- › Disposer d'une meilleure connaissance du profil des demandeurs prioritaires.

Les engagements quantifiés des bailleurs sociaux et des réservataires

Les réservataires de logements et les bailleurs sociaux, sur les logements non réservés, s'engagent à garantir au moins un quart de leurs attributions de logements aux ménages DALO et reconnus prioritaires au titre de l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'aux ménages issus du Fichier des Mal Logés du 04.

Les bailleurs sociaux et réservataires s'engagent par ailleurs, au titre de leur contingent, à consacrer une partie de leurs attributions aux ménages relevant d'une priorité pour Provence Alpes Agglomération.

Action à mener	Modalités opérationnelles	Pilote(s)	Partenaire(s)		
Suivre annuellement les attributions réalisées aux ménages prioritaires, DALO et issus du FML	› Veiller à une meilleure identification des ménages DALO, FML et prioritaires lors des attributions.		› État (DDETSPP 04) › Bailleurs sociaux › Réservataires		
Développer une offre locative adaptée et accessible aux ménages à faibles ressources (PLAI, PLAI-A)	› Lien avec l'action n°7 du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Provence Alpes Agglomération.	Provence Alpes Agglomération	› Etat (DDT04) › Bailleurs sociaux › Réservataires › EPF PACA		
Identifier au sein des attributions, les logements ayant bénéficié à des demandeurs faisant partie des professions essentielles ne pouvant être assurée en télétravail	› Constituer un groupe de travail avec les bailleurs sociaux pour procéder à cette identification		› Bailleurs sociaux › Réservataires		
Calendrier opérationnel		Indicateurs de suivi			
Durée de la CIA		<ul style="list-style-type: none"> › Nombre et part des logements attribués aux ménages reconnus DALO, prioritaires au titre de l'article L441-1 du CCH et FML par les bailleurs sociaux et réservataires › Nombre de logements attribués aux ménages définis comme priorités locales par Provence Alpes Agglomération › Nombre de logements PLAI et PLAI adaptés produits › Nombre de logements attribués aux professions essentielles 			
Points de vigilance					
A l'heure actuelle, il n'est pas possible de déterminer de façon précise le nombre d'attributions réalisées en faveurs des ménages prioritaires, cette information n'étant pas remplie dans le SNE. L'atteinte de cet objectif n'est donc pas mesurable.					

Orientation n°3 // Favoriser les parcours résidentiels des demandeurs

Action n°5 : Améliorer le partage de l'information à destination des demandeurs et rendre le processus d'attribution plus lisible et plus transparent (PPGDID, système de cotation)

Constats

Les EPCI tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), ayant la compétence en matière d'habitat et comptant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville sur leur territoire sont concernés par l'obligation d'élaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID). En parallèle, la loi Alur de 2014 a introduit, d'abord facultativement, la mise en place d'un système de cotation, rendu obligatoire par la loi Elan en 2018 pour les EPCI tenus d'élaborer un PPGDID. Ces dispositions s'appliquent ainsi à Provence Alpes Agglomération. Le système de cotation doit être mis en place au plus tard pour le 31 décembre 2023, un délai reporté par la loi 3DS.

Pour autant, l'Agglomération n'a pu respecter ce délai, la priorité étant donnée à la définition d'une stratégie intercommunale en matière d'habitat au travers d'un premier Programme Local de l'Habitat, approuvé en fin d'année 2023.

Objectifs

- › Organiser la gestion partagée de la demande en logement social ;
- › Rendre plus lisible les modalités d'accès au logement social ;
- › Assurer une plus grande transparence et une équité dans le processus de hiérarchisation des demandes de logement ;
- › Apporter une meilleure information aux demandeurs ;
- › Définir des critères objectifs et partagés afin d'ordonnancer les demandes de logement social.

Action à mener	Modalités opérationnelles	Pilote(s)	Partenaire(s)
Élaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)	<ul style="list-style-type: none"> › Groupes de travail (bailleurs sociaux, réservataires). 		<ul style="list-style-type: none"> › État (DDETSPP 04) › Bailleurs sociaux › Réservataires
Mettre en place un système de cotation de la demande	<ul style="list-style-type: none"> › Groupes de travail cotation (bailleurs sociaux, réservataires) pour définir les critères et les pondérations associées aux critères retenus. 	Provence Alpes Agglomération	<ul style="list-style-type: none"> › Communes et leurs CCAS › ADIL 04-05 › Associations en lien avec le maintien et l'accès au logement
Calendrier opérationnel	Indicateurs de suivi		
Lancement durant le 2 ^{ème} ou 3 ^{ème} trimestre 2024	<ul style="list-style-type: none"> › PPGDID élaboré et approuvé › Grille de cotation élaborée et mise en œuvre 		

Orientation n°3 // Favoriser les parcours résidentiels des demandeurs

Action n°6 : Produire une offre locative sociale adaptée et porter une attention particulière à la qualité des nouvelles opérations

Constats

Bien que sur Provence Alpes Agglomération, la tension sur le parc locatif social soit nettement plus faible que dans les autres intercommunalités de la région, les efforts en termes de production de logements locatifs sociaux doivent se poursuivre pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes. Ces logements devront être financièrement accessibles, en cohérence avec les besoins ressentis sur le territoire et proposer une réelle qualité de vie au sein de ces logements afin notamment de limiter les refus après attribution

Si l'offre locative sociale de Provence Alpes Agglomération affiche une certaine diversité en termes de typologies de logement, cela s'explique avant tout par le fait que le territoire compte dans son parc social un volume non négligeable de logements destinés aux étudiants (très largement des T1, qui représentent 14% du parc), le CROUS n'assurant pas la gestion de ces logements sociaux comme c'est le cas dans la plupart des sites universitaires. Pour autant, le parc social existant de l'agglomération présente un profil familial prégnant et peine à répondre à l'ensemble des besoins. En effet, près des trois quarts des petites typologies (T1, T2), logements étudiants compris, se trouvent à Digne-les-Bains ; dans les autres communes les logements destinés aux familles sont prédominants. Cependant, pour certaines typologies de logements, en particulier les T2, la tension est relativement importante (7,0 pour les T2 contre 1,6 pour l'ensemble des demandes sur PAA). Par ailleurs, l'offre très sociale (PLAI) reste très peu développée sur le territoire alors que près de trois quarts des demandes concernent des logements PLAI.

Durant les prochaines années, plusieurs opérations devraient sortir de terre, en particulier à Digne-les-Bains et dans les communes du Val de Durance. Ceci risque de créer un « appel d'air » entre le parc existant et ces opérations neuves.

Objectifs

- › Fluidifier l'accès au logement des nouveaux demandeurs et inscrire les occupants du parc dans un parcours résidentiel positif en cohérence avec leurs besoins (typologie, offre financièrement accessible, localisation etc.) ;
- › Poursuivre le développement du parc en veillant à la diversification et à l'adaptation de l'offre à la demande exprimée et potentielle, notamment hors QPV pour loger les ménages les plus fragiles et améliorer la mixité sociale au sein du parc locatif social intercommunal ;
- › Réduire la pression sur les sections du parc social les plus tendues ;
- › Limiter les risques de refus après attribution en proposant une offre de logements qualitative.

Action à mener	Modalités opérationnelles	Pilote(s)	Partenaire(s)
Poursuivre le développement d'une offre locative sociale qualitative et adaptée (typologies, loyers, localisation) aux besoins du territoire	<ul style="list-style-type: none"> › Développer une offre locative financièrement adaptée pour loger les ménages les plus précaires, en particulier hors QPV ; › Adapter l'offre neuve aux besoins exprimés, notamment en termes de typologie pour réduire la pression et diversifier la composition du parc social. 	Provence Alpes Agglomération	<ul style="list-style-type: none"> › État (DDT 04) › Bailleurs sociaux › Communes › Réservataires › Promoteurs, aménageurs
Veiller à la qualité des opérations neuves et des nouveaux logements afin de prévenir les risques de refus	<ul style="list-style-type: none"> › S'impliquer dans la définition des opérations neuves et s'assurer de la qualité des logements proposés en adéquation avec les besoins et attentes de la population. 	<ul style="list-style-type: none"> › Provence Alpes Agglomération › Communes 	<ul style="list-style-type: none"> › État (DDT 04) › Bailleurs sociaux › Réservataires
Calendrier opérationnel		Indicateurs de suivi	
Durée de la CIA		<ul style="list-style-type: none"> › Bilans annuels et bilan triennal de la CIA › Suivi des opérations neuves et de leur caractéristiques 	

Orientation n°3 // Favoriser les parcours résidentiels des demandeurs

Action n°7 : Mieux répondre aux demandes de mutation au sein du parc social intercommunal pour fluidifier les parcours résidentiels

Constats

Au cours de la période 2019-2021, les demandes de mutation dans le parc social représentaient environ 30% de l'ensemble des demandes enregistrées en moyenne chaque année sur le territoire de Provence Alpes Agglomération. Ces demandes s'expliquaient principalement par une inadéquation du logement occupé à la taille du ménage (logement trop petit), une inadaptation au handicap ou à des raisons de santé. Ces demandeurs sont un peu plus âgés et ont des revenus un peu plus élevés que ceux ne résidant pas dans le parc social. Bien que les personnes seules soient les plus représentées parmi ces demandeurs (environ un tiers d'entre eux), les ménages composés de 2 et 3 personnes représentent à eux seuls près de 40% des demandeurs. Si les T3 restent les plus demandés par les ménages souhaitant changer de logement dans le parc social, les petits logements et en particulier les T2 le sont particulièrement.

Même si les demandes de mutations ne sont pas majoritaires sur le territoire de Provence Alpes Agglomération, il n'en demeure pas moins que la réponse apportée à ces demandes est moins bien satisfaite sur le territoire. La tension a fortement augmenté sur la période 2019-2021 pour ces ménages (de 3,5 en 2019 à 6,6 en 2021). Les délais d'attribution sont également plus longs pour les demandeurs en mutation (238 jours contre 113 jours pour les demandes hors mutation).

Les mutations au sein du parc jouent un rôle essentiel. Elles permettent en effet de donner satisfaction à deux ménages, celui obtenant un autre logement plus adapté à son ménage dans un autre logement du parc social et celui qui intégrera le logement libéré par le précédent occupant.

Objectifs

- › Favoriser la mobilité résidentielle au sein du parc social ;
- › Permettre aux ménages du parc social de construire un parcours résidentiel au sein du parc social ;
- › Fournir une réponse aux demandes de mutation tout en veillant à ne pas bloquer l'accès au parc aux nouveaux demandeurs ;
- › Veiller à ce que les ménages occupent un logement adapté à leur situation.

Action à mener	Modalités opérationnelles	Pilote(s)	Partenaire(s)
Identifier et qualifier les demandes de mutation	<ul style="list-style-type: none"> › Réaliser une enquête auprès des demandeurs en mutation pour identifier leurs attentes en termes de logement et leurs motivations ; › Identifier l'offre à mobiliser et/ou mobilisable pour assurer les mutations au sein du parc social. 	<ul style="list-style-type: none"> › Provence Alpes Agglomération › bailleurs sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> › Réservataires › bailleurs sociaux
Accompagner les locataires au changement de logement dans le but de favoriser la mobilité dans le parc social et de fluidifier le parc	<ul style="list-style-type: none"> › Mettre en place des mesures incitatives pour encourager les locataires dont la situation aurait évolué et dont le logement ne correspondrait plus aux besoins à changer le logement au sein du parc (aides à la mobilité, application au nouveau logement attribué du prix au m² du logement quitté, actions de communication...). 	Bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> › Réservataires
Renforcer les partenariats inter-bailleurs et inter-réservataires	<ul style="list-style-type: none"> › Constituer un groupe de travail inter-bailleurs et inter-réservataires pour échanger sur les pratiques existantes et définir une méthode à adopter pour faire face à ces demandes ; › Homogénéiser les pratiques de gestion des demandes de mutation. 	<ul style="list-style-type: none"> Provence Alpes Agglomération 	<ul style="list-style-type: none"> › Bailleurs sociaux › Réservataires
Partager les enjeux liés au vieillissement et au handicap	<ul style="list-style-type: none"> › Réaliser un inventaire de l'offre adaptée et/ou adaptable aux personnes âgées et à mobilité réduite afin de faciliter la mise en relation entre offre et demande de logement social. 		<ul style="list-style-type: none"> › Bailleurs sociaux › Réservataires
Calendrier opérationnel	Indicateurs de suivi		
Durée de la CIA		<ul style="list-style-type: none"> › Nombre de demandes de mutation satisfaites › Évolution de la tension en mutation › Recensement de l'offre adaptée et adaptable aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées 	

Action transversale // Mettre en place la gouvernance, les instances de suivi et d'animation et d'évaluation la CIA

Constats

L'article L441-1-6 du code de la construction et de l'habitation indique que la CIA doit prévoir la création d'une commission de coordination pour assurer le suivi et l'évaluation de la CIA, présidée par le président de l'EPCI. Celle-ci se composera du représentant de l'État dans le département, des maires des communes membres (ou leurs représentants), des représentants des bailleurs sociaux, du département et des titulaires de droits de réservation ainsi que les représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion des personnes défavorisées œuvrant dans le département. Elle peut également avoir comme mission d'examiner certains dossiers de demandeurs concernés par la convention. Elle émet alors des avis quant à l'opportunité de présenter en commission d'attribution des dossiers présentés par les réservataires. Cette commission doit par ailleurs se doter d'un règlement intérieur, lequel permettra de définir le fonctionnement de cette instance et la fréquence de sa tenue.

Objectifs

- › Mettre en œuvre, suivre et évaluer les actions de la CIA ;
- › Pérenniser et renforcer les échanges entre les bailleurs sociaux, les réservataires de logements et Provence Alpes Agglomération ;
- › Veiller au respect des engagements pris par les partenaires et s'assurer de l'atteinte des objectifs réglementaires.

Action à mener	Modalités opérationnelles	Pilote(s)	Partenaire(s)
Mettre en œuvre les instances de suivi, d'animation et d'évaluation de la CIA	<ul style="list-style-type: none"> › Création d'une commission de coordination chargée du suivi technique et de l'évaluation de la CIA ; › Rédaction du règlement intérieur de la commission de coordination ; › Prévoir une CIL par an pour partager le bilan des actions de la CIA. 		<ul style="list-style-type: none"> › Membres de la CIL
Réaliser un bilan annuel des actions de la CIA	<ul style="list-style-type: none"> › Pour les bailleurs sociaux, transmettre année après année les données concernant leurs attributions et l'atteinte des objectifs réglementaires › Pour l'État, transmettre à l'Agglomération les données sur les attributions aux ménages DALO et FML ; › Mettre en place une instance technique de suivi chargée d'évaluer l'atteinte des objectifs, l'évolution de la demande et des attributions, les demandes non satisfaites, de préparer les bilans et de mettre en évidence les éventuelles difficultés rencontrées ; › Rédaction d'un bilan des actions de la CIA et présentation de celui-ci aux instances de suivi (CIL, commission de coordination). 	Provence Alpes Agglomération	<ul style="list-style-type: none"> › État (DDETSPP 04) › Bailleurs sociaux › Réservataires
Calendrier opérationnel		Indicateurs de suivi	
Durée de la CIA		<ul style="list-style-type: none"> › Commission de coordination créée › Règlement intérieur de la commission de coordination rédigé › Bilans annuels de la CIA présentés en CIL 	

Les signataires

Pour l'Etat

M. Le Préfet des Alpes-de-Haute-Provence, Marc CHAPPUIS

Unicil

M. Le Directeur Général, Eric PINATEL

Pour la Communauté d'Agglomération Provence-Alpes-Agglomération

Mme. La Présidente de l'Agglomération, Patricia GRANET-BRUNELLO

Pour les communes

Commune d'Aiglun

M. Le Maire, Michel AUDRAN

Commune de Barles

M. Le Maire, Patrick GAETHOFS

Pour le Conseil Départemental

Mme. La Présidente du Conseil Départemental, Eliane BARREILLE

Commune de Le Brusquet

M. Le Maire, Gilbert REINAUDO

Pour les bailleurs sociaux présents sur le territoire

SA d'HLM Erilia

Mme. La Directrice Régionale Provence-Alpes, Florence BEYLY

Commune de Le Chaffaut-Saint-Jurson

M. Le Maire, Claude ESTIENNE

Commune de Champtercier

M. Le Maire, Antoine ARENA

Famille et Provence

M. Le Directeur Général, Grégoire CHARPENTIER

Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban

M. Le Maire, René VILLARD

Habitations Haute Provence

M. Le Directeur Général, André-Yves LACOMBE

Commune de Digne-les-Bains

M. La Maire, Patricia GRANET-BRUNELLO

Logiah 04

M. Le Directeur, Franck BERTHOD

Commune de L'Escale

M. Le Maire, Claude FIAERT

Commune de Malijai

Mme. La Maire, Sonia FONTAINE

Pour Action Logement

Mme. La Présidente du Comité Régional, Clarisse BAINVEL

Commune de Mallemoisson

M. Le Maire, Jean-Paul COMTE

Mme. La Vice-Présidente du Comité Régional,
Martine CORSO

Commune de Les Mées

M. Le Maire, Frédéric PUECH

Mme. La Directrice Régionale, Sandrine BORDIN

Commune de Mézel

M. La Maire, Marie-Rose COUTON

Pour les associations

Association des Paralysés de France

M. Le Directeur territorial des Alpes (04/05),
Cédrik CAROTTE

Commune de Moustiers-Sainte-Marie

M. Le Maire, Marc BONDIL

Commune de Peyruis

M. Le Maire, Patrick VIVOS

Commune de Sainte-Croix-du-Verdon

M. Le Maire, Bruno BOURJAC

Commune de Seyne

M. Le Maire, Laurent PASCAL

Commune de Thoard

M. Le Maire, Denis BAILLE

Commune de Volonne

Mme. La Maire, Sandrine COSSERAT



Provence Alpes Agglomération
BP 90153 – 4 rue Klein
04990 Digne-les-Bains cedex

04 92 32 05 05

www.provencealpesagglo.fr
contact@provencealpesagglo.fr

REÇU EN PREFECTURE

le 04/11/2024

Application agréée E-legalite.com

73_CO-004-200067437-20241015-14_15102024